



PRÉFET DU PUY-DE-DOME

DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES TERRITOIRES

Service Habitat Rénovation Urbaine

Bureau Politiques locales de l'habitat

# *Porter à connaissance de l'État*

*dans le cadre de l'élaboration du Programme Local de l'Habitat  
de la communauté de communes de Riom Limagne et Volcans*

*Juillet 2017*

# Sommaire

<b>Préambule</b>	<b>1</b>
<b>1 Contenu et procédure d'élaboration du PLH</b>	<b>2</b>
<b>1.1 Le contenu du PLH</b>	<b>2</b>
1.1.1 Le diagnostic	2
1.1.2 Le document d'orientation	3
1.1.3 Le programme d'action	5
<b>1.2 Elaboration, suivi et mise en œuvre du PLH</b>	<b>6</b>
1.2.1 La procédure d'élaboration	6
1.2.2 Le suivi et la mise en œuvre du PLH	8
<b>2 L'articulation du PLH avec les autres plans et schémas</b>	<b>9</b>
<b>2.1 Le Schéma de Cohérence Territoriale – le SCoT du Grand Clermont</b>	<b>9</b>
2.1.1 Une armature territoriale en archipel	9
2.1.2 Répondre aux besoins quantitatifs en logements	10
2.1.3 Soutenir l'effort de production de logement pour les ménages les plus modestes et pour les publics spécifiques	11
2.1.4 Innover dans les modes de production de logements	11
<b>2.2 Le schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage</b>	<b>13</b>
<b>2.3 Le plan départemental d'actions pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD)</b>	<b>14</b>
<b>2.4 Le schéma gérontologique</b>	<b>15</b>
<b>2.5 La prévention des risques</b>	<b>17</b>
<b>2.6 Les plans locaux d'urbanisme</b>	<b>18</b>
<b>3 Le diagnostic du territoire</b>	<b>19</b>
<b>3.1 Les dynamiques démographiques</b>	<b>19</b>
3.1.1 Une attractivité contrastée	19
3.1.2 Une population vieillissante au cœur du territoire	21
<b>3.2 Consommation foncière et construction</b>	<b>24</b>
3.2.1 Un potentiel foncier conséquent mais à préserver	24
3.2.2 Une construction neuve importante en périurbain	25
<b>3.3 La structure du parc existant</b>	<b>26</b>
3.3.1 Des propriétaires occupants dans de grands logements	26
3.3.2 Une ancienneté du parc contrastée	27
3.3.3 Une vacance en logement qui progresse	28
3.3.4 Un nombre de logements privés potentiellement indignes assez faible	31
3.3.5 Des politiques actives de l'amélioration de l'habitat privé	33
3.3.6 Un nombre de copropriétés fragiles significatif	35

3.3.7 Le parc de logements sociaux publics concentré sur la ville de Riom	39
3.3.7.1 L'accès au logement social	39
3.4 Les besoins en logement des publics spécifiques	40
3.4.1 Des besoins en logements pour faire face au vieillissement de la population	40
3.4.2 Apporter une réponse au logement des jeunes	41
3.4.3 Le logement et l'accueil des gens du voyage	42
<b>4 Analyse et bilan des précédents PLH</b>	<b>47</b>
4.1 Le 3 <sup>ème</sup> PLH de Riom communauté ambitieux	47
4.2 Le bilan triennal du PLH de Volvic Source et Volcans	48
<b>5 Les principaux enjeux du point de vue de l'État</b>	<b>49</b>
5.1 Maîtriser la consommation foncière	49
5.1.1 Densifier l'habitat au regard du SCoT du Grand Clermont	49
5.1.2 Territorialiser dans les PLU les projets de développement de l'habitat	49
5.1.3 Offrir des alternatives à la maison individuelle	50
5.2 Lutter contre la vacance et conforter les actions sur le parc existant	50
5.2.1 Remettre sur le marché les logements vacants	50
5.2.2 Résorber l'habitat indigne	50
5.2.3 Lutter contre la précarité énergétique des logements	51
5.2.4 Engager des actions en faveur des copropriétés fragiles	51
5.3 Répondre aux obligations de la loi SRU	51
5.4 Prendre en compte les risques naturels dans le développement des zones d'habitat	51
5.5 Assurer le développement d'une offre diversifiée de logements	52
5.6 Répondre aux besoins des publics spécifiques	52
5.6.1 Anticiper les besoins liés au vieillissement	52
5.6.2 Apporter une réponse au logement des jeunes	52
5.6.3 Développer une offre vers les publics les plus défavorisés	53
5.6.4 Favoriser l'accueil et répondre aux besoins d'habitat des gens du voyage	53
5.6.5 Prendre en compte les nouvelles dispositions concernant le logement des saisonniers	53
5.7 Mettre en œuvre la réforme des attributions de logements sociaux	53
5.8 Assurer le suivi et l'évaluation du PLH	54
<b>6 Annexes</b>	<b>56</b>
Annexe 1 : Le cadre juridique et réglementaire	56
Annexe 2 : Schéma de la procédure d'élaboration du PLH	59
Annexe 3 : Etat des lieux des documents de planification de l'urbanisme	61
Annexe 4 : Cartographie des risques	65
Annexe 5 : Glossaire	67



# Préambule

Le Programme Local de l'Habitat (PLH), s'est progressivement imposé comme le document stratégique de programmation et de mise en oeuvre des politiques de l'habitat répondant aux divers besoins en logements de la population.

Le législateur a renforcé sa portée juridique et opérationnelle en 2009. Expression d'un projet de développement territorial, le PLH est aussi un support d'échange avec l'État et les bailleurs sociaux. Il assure également la nécessaire cohérence avec les documents d'urbanisme (SCoT et PLU).

Le PLH définit pour une durée de 6 ans les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser la réhabilitation urbaine et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées.

Associé à l'élaboration des P.L.H., l'Etat est le garant du respect et des principes du droit au logement ainsi que de la prise en compte des enjeux qu'il aura identifiés localement. Cette participation se traduit notamment par l'élaboration du porter à connaissance (PAC), objet du présent document. Le représentant de l'État porte à la connaissance de l'établissement public de coopération intercommunale toutes les informations utiles ainsi que les objectifs locaux à prendre en compte sur son territoire en matière de diversité de l'habitat, de répartition équilibrée des différents types de logements, de renouvellement du parc immobilier et d'accroissement du nombre de logements et de places d'hébergement. Le PAC pourra être complété tout au long de la procédure, notamment afin de prendre en compte d'éventuelles évolutions législatives.

Par délibération communautaire en date du 28 mars 2017, la nouvelle communauté de communes de Riom Limagne et Volcans s'est engagée dans l'élaboration d'un programme local de l'habitat.

A l'issue de son élaboration ce PLH remplacera de fait les PLH des ex communautés de communes de Riom communauté et de Volvic Sources et Volcans.

# 1 Contenu et procédure d'élaboration du PLH

## 1.1 Le contenu du PLH

Le PLH traite de l'ensemble des questions d'habitat à partir d'une analyse des enjeux propres à chaque territoire. Il a pour objectif de déterminer un dispositif d'action publique visant à réduire les déséquilibres constatés au niveau local, en prenant en compte les interactions avec les territoires limitrophes. Son champ d'intervention concerne toutes les catégories de la population et il doit être l'expression d'un véritable projet territorial.

Le PLH devra comporter :

- un diagnostic basé sur une analyse de l'offre et des besoins, une évaluation des PLH précédents de la situation économique et sociale ;
- un document d'orientations stratégiques déterminant les principes d'intervention des politiques publiques sur la base des enjeux identifiés dans le diagnostic ;
- un programme d'actions qui devra être territorialisé (avec une définition des objectifs par commune, voire à l'échelle infra-communale) et opérationnel, c'est-à-dire basé sur une identification des opérations, du foncier disponible ou à mobiliser, des conditions de réalisation des programmes et de leur calendrier prévisionnel.

### 1.1.1 Le diagnostic

#### **Article L302-1 du CCH\***

*Le programme local de l'habitat comporte un diagnostic sur le fonctionnement des marchés du logement et sur la situation de l'hébergement, analysant les différents segments de l'offre de logements, privés et sociaux, individuels et collectifs, et de l'offre d'hébergement. **Le diagnostic comporte notamment une analyse des marchés fonciers, de l'offre foncière et de son utilisation, de la mutabilité des terrains et de leur capacité à accueillir des logements.** Ce diagnostic inclut un repérage des situations d'habitat indigne, au sens du premier alinéa de l'article 1er-1 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement, et des copropriétés dégradées.*

*Le programme local de l'habitat définit les conditions de mise en place de dispositifs d'observation de l'habitat et du foncier sur son territoire. »*

---

\* Les évolutions du CCH issues de la loi égalité et citoyenneté du 27 janvier 2017 figurent en gras dans le texte

Le diagnostic doit être composé d'une analyse de la situation existante et des évolutions en cours en ce qui concerne l'adéquation de l'offre et de la demande sur le marché local de l'habitat prenant en compte les enjeux liés aux déplacements et aux transports.

Il comprend en particulier :

- l'analyse de l'offre, qui porte notamment sur l'offre foncière, sur l'offre publique et privée de logement et d'hébergement, ainsi que sur l'état du parc de logements existant ;
- l'analyse de la demande, qui comporte une estimation quantitative et qualitative des besoins en logement des jeunes, des besoins répertoriés dans le cadre du plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées, des besoins en logements sociaux et en places d'hébergement, y compris les foyers-logements, des besoins liés au logement des étudiants et des besoins propres à certaines catégories de population, en particulier en matière d'accessibilité et de logements adaptés ;
- l'analyse des dysfonctionnements constatés en matière d'équilibre social de l'habitat et leurs conséquences.

Le diagnostic comporte également une évaluation des résultats et des effets des politiques de l'habitat mises en œuvre sur le territoire auquel s'applique le programme au cours des dernières années ou du précédent programme local de l'habitat, qui indique notamment :

- les actions réalisées et les moyens qui ont été mis en œuvre ;
- le bilan des actions réalisées au regard des objectifs et leurs effets sur le marché du logement.

Enfin le diagnostic doit intégrer un exposé des conséquences, en matière d'habitat, des perspectives de développement et d'aménagement telles qu'elles ressortent du schéma de cohérence territoriale.

### 1.1.2 Le document d'orientation

#### **IV de l'article L302-1 du CCH\***

*Le programme local de l'habitat indique les moyens à mettre en œuvre pour satisfaire les besoins en logements et en places d'hébergement, dans le respect **du droit au logement** et de la mixité sociale et en assurant une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements, en précisant :*

- *les objectifs d'offre nouvelle ;*
- *les actions à mener en vue de l'amélioration et de la réhabilitation du parc existant, qu'il soit public ou privé, et **les actions à destination des copropriétés en difficulté, notamment les actions de prévention et d'accompagnement.** A cette fin, il précise les opérations programmées d'amélioration de l'habitat, **le cas échéant, les opérations de requalification des copropriétés dégradées** et les actions de lutte contre l'habitat indigne ;*
- ***les actions** et opérations de requalification des quartiers anciens dégradés au sens de l'article 25 de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion ;*
- ***les actions et opérations de rénovation urbaine** et de renouvellement urbain, notamment celles mentionnées par la loi n° 2003-710 du 1<sup>er</sup> août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine, impliquant la démolition et la reconstruction de logements sociaux, la démolition de logements situés dans des*

*copropriétés dégradées, assorties d'un plan de revalorisation du patrimoine conservé et des mesures envisagées pour améliorer la qualité urbaine des quartiers intéressés et des services offerts aux habitants, ainsi que de la prise en compte du relogement des habitants et des objectifs des politiques de peuplement ;*

**- les actions à mener en matière de politique foncière permettant la réalisation du programme ;**

*- la typologie des logements à **réaliser ou à mobiliser** au regard d'une évaluation de la situation économique et sociale des habitants et futurs habitants et de son évolution prévisible. Cette typologie doit notamment préciser l'offre de logements locatifs sociaux (prêts locatifs sociaux et prêts locatifs à usage social) et très sociaux (prêts locatifs aidés d'intégration), ainsi que l'offre locative privée **dans le cadre d'une convention avec l'Agence nationale de l'habitat au titre de l'article L. 321-8 ou issue d'un dispositif d'intermédiation locative et de gestion locative sociale. Cette typologie peut également préciser l'offre de logements intermédiaires définis à l'article L. 302-16. Pour l'application de cette disposition, les logements appartenant à un organisme d'habitation à loyer modéré ou à une société d'économie mixte mentionnée à l'article L. 481-1 dont le loyer prévu au bail est au plus égal aux plafonds fixés au titre IX du livre III, et destinés à des personnes de revenu intermédiaire dont les ressources ne dépassent pas les plafonds fixés au titre IX du livre III, ainsi que les logements financés à l'aide d'un prêt mentionné à ce même titre IX, sont assimilés à des logements intermédiaires au sens de l'article L. 302-16 lorsqu'ils ont été achevés ou ont fait l'objet d'une demande de permis de construire déposée avant le 1er mars 2014 ;***

**- les actions et opérations d'accueil et d'habitat destinées aux personnes dites gens du voyage.**

Le document d'orientation énonce, au vu du diagnostic, les principes et objectifs du programme local de l'habitat et indique notamment :

- les principes retenus pour permettre, dans le respect des objectifs de mixité sociale dans l'habitat, une offre suffisante, diversifiée et équilibrée des différents types de logements sur le territoire couvert par le programme local de l'habitat ;
- les principes retenus pour répondre aux besoins et, notamment, à ceux des personnes mal logées, défavorisées ou présentant des difficultés particulières ;
- les axes principaux susceptibles de guider les politiques d'attribution des logements locatifs sociaux ;
- les communes et, le cas échéant, secteurs géographiques et les catégories de logements sur lesquels des interventions publiques sont nécessaires ;
- la politique envisagée en matière de requalification du parc public et privé existant, de lutte contre l'habitat indigne ou dégradés au sens de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion ;
- les principaux axes d'une politique d'adaptation de l'habitat en faveur des personnes âgées et handicapées ;
- les réponses apportées aux besoins particuliers de logement des jeunes.

Sur la question de l'hébergement des personnes défavorisées, le PLH doit tenir compte des besoins exprimés dans

le plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD). Un nouveau plan est opérationnel depuis juin 2017 sur le département du Puy-de-Dôme, pour la période 2017-2023.

### 1.1.3 Le programme d'action

#### **IV de l'article L302-1 du CCH\***

*Le programme local de l'habitat comprend un programme d'actions détaillé par commune et, le cas échéant par secteur géographique. Le programme d'action détaillé indique pour chaque commune ou secteur :*

- le nombre et types de logements à réaliser ;
- **le nombre et les types de logements locatifs privés à mobiliser, dans le respect du IV de l'article 4 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement ;**
- les moyens, notamment fonciers, à mettre en œuvre pour atteindre les objectifs et principes fixés ;
- l'échéancier prévisionnel de réalisation de logement et du lancement d'opérations d'aménagement de compétence communautaire ;
- les orientations relatives à l'application des 2° et 4° de l'article L151-28 et du 4° de l'article L151-41 du code de l'urbanisme.

Suite aux orientations choisies et validées, un programme d'actions est décliné au niveau de chaque commune couverte par le futur PLH.

Ces actions doivent être envisagées dans le respect de la mixité sociale, et assurer une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

Chaque action doit décliner son objectif principal, son secteur d'intervention, son coût, ses moyens financiers, ses outils, ses partenaires éventuels et sa durée.

Le programme d'actions doit préciser :

- les modalités de suivi et d'évaluation du programme local de l'habitat et les conditions de mise en place d'un dispositif d'observation de l'habitat ;
- les objectifs quantifiés et la localisation de l'offre nouvelle de logement et d'hébergement dans chaque commune et, le cas échéant, secteur géographique défini au sein du territoire couvert par le PLH. Dans les agglomérations où les dispositions de l'article L. 302-5 sont applicables, il précise la répartition prévisionnelle des logements locatifs sociaux nécessaires pour atteindre les objectifs définis à l'article L. 302-8 entre les différentes communes membres de l'EPCI ;
- la liste des principales actions envisagées pour l'amélioration et la réhabilitation du parc de logements publics ou privés existants ainsi que le cas échéant, les dispositifs opérationnels auxquels il est envisagé de recourir dans chaque commune ;
- la description des opérations de rénovation urbaine et des opérations de requalification des quartiers anciens dégradés en précisant, pour les opérations de rénovation urbaine, les modalités de reconstitution de

l'offre de logement social ;

- les interventions en matière foncière permettant la réalisation des actions du programme.

Le programme d'actions indique, le cas échéant, les incidences de la mise en œuvre des actions retenues sur les plans locaux d'urbanisme dans chaque commune et, le cas échéant, le secteur géographique défini au sein du territoire couvert par le programme local de l'habitat.

Il évalue les moyens financiers nécessaires à sa mise en œuvre et indique, pour chaque type d'actions, à quelles catégories d'intervenants incombe sa réalisation.

Le dispositif d'observation de l'habitat mentionné au septième alinéa de l'article L. 302-1 porte notamment sur :

- l'analyse de la conjoncture du marché immobilier ;
- le suivi de la demande de logement locatif social ;
- le suivi des évolutions constatées dans le parc de logements locatifs sociaux et le parc de logements privés.

Les services de l'État mettent à la disposition des gestionnaires du dispositif d'observation les informations utiles dont ils disposent (Filocom, Sitadel, base copropriétés privées de l'Anah, base logements du parc privé potentiellement indigne, logements sociaux agréés sur le territoire, logements subventionnés par l'Anah...).

Suite aux orientations choisies et validées, un programme d'actions est décliné au niveau de chaque commune couverte par le futur PLH.

Ces actions doivent être envisagées dans le respect de la mixité sociale et assurer une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

## 1.2 Elaboration, suivi et mise en œuvre du PLH

Un programme local de l'habitat doit être élaboré dans les communautés de communes compétentes en matière d'habitat de plus de 30 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 10 000 habitants, dans les communautés d'agglomérations et urbaines, dans les métropoles.

### 1.2.1 La procédure d'élaboration

#### **Article L302-2 du CCH**

*Dans un délai de trois mois à compter de la transmission de la délibération engageant la procédure d'élaboration du programme local de l'habitat, le représentant de l'Etat porte à la connaissance de l'établissement public de coopération intercommunale toutes informations utiles, ainsi que les objectifs locaux à prendre en compte, sur le territoire de l'établissement public de coopération intercommunale, en matière de diversité de l'habitat, de répartition équilibrée des différents types de logements, de renouvellement du parc immobilier et d'accroissement du nombre de logements et de places d'hébergement, nécessaires pour l'application du second alinéa du II de*

*l'article L. 302-1.*

*L'établissement public de coopération intercommunale associe à l'élaboration du programme local de l'habitat l'Etat, le cas échéant, le président de l'établissement public prévu à l'article L. 143-16 du code de l'urbanisme, les communes et établissements publics compétents en matière de plan local d'urbanisme directement concernés, ainsi que le représentant des organismes mentionnés à l'article L. 411-2 du présent code et des sociétés d'économie mixte agréées en application de l'article L. 481-1 qui sont propriétaires ou gestionnaires de logements situés sur le territoire couvert par le programme local de l'habitat, désigné par les associations placées sous le régime de la loi du 1er juillet 1901 relative au contrat d'association qui les regroupent et toute autre personne morale qu'il juge utile.*

*Pendant toute la durée de son élaboration, le programme local de l'habitat peut faire l'objet d'une concertation associant les habitants et les associations locales. Dans ce cas, les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation sont précisés par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale. A l'issue de la concertation, l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale en arrête le bilan, qui est joint au projet de programme local de l'habitat.*

*Le projet de programme local de l'habitat, arrêté par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale, est transmis aux communes et établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière de plan local d'urbanisme mentionnés au deuxième alinéa, qui disposent d'un délai de deux mois pour faire connaître leur avis.*

*Au vu de ces avis, l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale délibère à nouveau sur le projet et le transmet au représentant de l'Etat. Celui-ci le soumet pour avis, dans un délai de deux mois, au comité régional de l'habitat et de l'hébergement.*

*Le représentant de l'Etat, s'il estime que le projet de programme local de l'habitat ne répond pas aux objectifs de répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements, de renouvellement du parc immobilier et d'accroissement du nombre de logements et de places d'hébergement nécessaires, adresse, dans un délai d'un mois, des demandes motivées de modifications à l'établissement public de coopération intercommunale, qui en délibère.*

*En cas d'avis défavorable ou de réserves émises par le comité régional de l'habitat et de l'hébergement sur le projet de programme local de l'habitat, le représentant de l'Etat peut adresser, dans un délai d'un mois suivant cet avis, des demandes motivées de modifications à l'établissement public de coopération intercommunale, qui en délibère.*

*L'établissement public adopte le programme local de l'habitat. La délibération publiée approuvant le programme devient exécutoire deux mois après sa transmission au représentant de l'Etat. Si, dans ce délai, le représentant de l'Etat notifie au président de l'établissement public de coopération intercommunale les demandes de modifications mentionnées aux deux alinéas précédents qu'il estime nécessaire d'apporter au programme, le programme local de l'habitat ne devient exécutoire qu'à compter de la publication et de la transmission au représentant de l'Etat de la délibération apportant les modifications demandées. »*

## 1.2.2 Le suivi et la mise en œuvre du PLH

### **Article L302-3 du CCH**

*« L'établissement public de coopération intercommunale délibère au moins une fois par an sur l'état de réalisation du programme local de l'habitat et son adaptation à l'évolution de la situation sociale ou démographique.*

L'établissement public de coopération intercommunale communique pour avis au représentant de l'Etat et au comité régional de l'habitat et de l'hébergement un bilan de la réalisation du programme local de l'habitat et de l'hébergement trois ans après son adoption, ainsi qu'à l'issue de la période mentionnée au premier alinéa du II de l'article L. 302-1. »

La communauté de communes qui élabore son PLH devra mobiliser et identifier des moyens à mettre en œuvre en termes financiers et organisationnels, en accord avec ses partenaires, pour l'ensemble de son programme.

Le suivi de la mise en œuvre du PLH suppose la mise en place d'un outil d'observation à une échelle cohérente avec le fonctionnement du marché de l'habitat, en s'appuyant le cas échéant sur les outils existants.

Il est donc indispensable de décliner par action territorialisée des indicateurs de suivi et d'évaluation. La fixation d'objectifs intermédiaires peut permettre de planifier la mise en œuvre opérationnelle et ainsi d'offrir la capacité d'ajustement des actions selon les résultats observés.

Le dispositif d'observation aura tout intérêt à s'appuyer sur les outils locaux complémentaires, à savoir les outils issus de l'observatoire habitat de l'Agence d'Urbanisme Clermont Métropole.

Outre la mise en place d'un observatoire, l'EPCI dresse un bilan annuel de réalisation du PLH et décide d'éventuelles adaptations que justifierait l'évolution de la situation sociale, économique ou démographique. Ce bilan fait l'objet d'une délibération de l'EPCI et est mis à disposition du public.

L'EPCI doit également transmettre pour avis au représentant de l'État et au comité régional de l'habitat et de l'hébergement un bilan à mi-parcours et un bilan final.

## 2 L'articulation du PLH avec les autres plans et schémas

### 2.1 Le Schéma de Cohérence Territoriale – le SCoT du Grand Clermont

#### 2.1.1 Une armature territoriale en archipel

Outil de mise en cohérence des politiques territoriales de planification, le SCoT du Grand Clermont approuvé le 29 novembre 2011, s'impose au PLH de la communauté de communes de Riom Limagne et Volcans, qui doit donc être juridiquement compatible avec ses orientations et éléments de programmation.

Afin de promouvoir une métropole économe en espaces, ressources et énergie, Le SCoT prône un modèle de développement urbain en archipel, structuré autour d'une armature territoriale qui comprend le cœur métropolitain, des pôles de vie et des secteurs périurbains.

Les communes de Riom, Ménérol et Mozac font partie du cœur métropolitain, territoire d'accueil privilégié pour l'accueil de nouvelles populations. Il s'agit de développer une offre de logements de nature à diversifier les types d'habitat et répondre aux besoins de nouveaux habitants. Les constructions privilégient les différents types d'accession, le logement locatif privé, le logement intermédiaire et le logement locatif public.

Les pôles de vie d'Ennezat et Volvic sont des points relais privilégiés pour l'accueil de nouvelles populations et des fonctions urbaines de proximité.

Pour Ennezat, le SCoT prévoit notamment de maîtriser la pression urbaine en évitant une urbanisation par « poches » juxtaposées, et pour cela propose :

- de valoriser l'axe est-ouest, ainsi que l'entrée de ville nord-est ;
- d'aménager les espaces publics majeurs, notamment les abords de l'église ;
- de réhabiliter et rénover le secteur nord-ouest, sur des emprises d'exploitation agricole en « friche » afin de permettre la réalisation de nouveaux logements sur des segments manquants, tels que des logements sociaux.

Pour Volvic, en matière de logement le SCoT prévoit :

- de poursuivre le traitement des espaces urbains en rupture avec le caractère linéaire de l'urbanisation ;
- d'assurer un maillage entre les différentes composantes urbaines afin d'atténuer la perception d'un territoire de juxtaposition ;
- de maîtriser l'urbanisation des sites porteurs d'enjeux, notamment les abords de la rocade, entrée nord et le site du lycée ;
- de réaliser un traitement paysager du projet d'extension de la zone nord-est ;
- de valoriser l'image de l'entrée est de la commune en favorisant la création d'une vitrine touristique autour

du pôle de la Société des Eaux de Volvic/Maison de la pierre, en liaison avec le centre-ville de Volvic.

Enfin, les territoires périurbains du SCOT (Chanat-La-Mouteyre, Chappes, Charbonnières-Les-Varennnes, Chatelguyon, Chavaroux, Le Cheix, Clerlande, Entraigues, Enval, Lussat, Malauzat, Malintrat, Marsat, Les Martres-d'Artière, Martres-Sur-Morge, La Moutade, Pessat-Villeneuve, Pulvérières, Saint-Beauzire, Saint-Bonnet-Près-Riom, Saint-Ignat, Saint-Laure, Saint-Ours, Sayat, Surat et Varennnes-Sur-Morge) doivent permettre un accueil de nouvelles populations prioritairement à l'intérieur de l'enveloppe urbaine existante en favorisant les opérations de renouvellement urbain, l'urbanisation en "dents creuses" et des opérations en greffe de bourg. Sur ces territoires, l'urbanisation doit tendre vers une diversification de l'habitat (formes urbaines, économie d'espace et d'énergie).

## 2.1.2 Répondre aux besoins quantitatifs en logements

Pour relever le défi démocratique, le SCoT se fixe comme objectif une augmentation de sa population d'au moins 50 000 nouveaux habitants d'ici 2030.

A l'échelle de Riom Limagne Volcans, le nombre de logements autorisés est de **5945, dont 2355 au maximum pour les territoires périurbains répartis comme suit :**

	Nombre de logements autorisés	Dont territoires périurbains
Ex CC Riom Communauté	3000	585
Ex CC Limagne d'Ennezat	1340	875
Ex CC Volvic Sources et Volcans	1605	895
TOTAL	5945	2355

En outre, afin de favoriser la densification du tissu urbain, dans les territoires périurbains, il peut être réalisé un nombre de logements supplémentaires en renouvellement urbain ou sur des dents creuses de 785 (290 pour Limagne d'Ennezat, 195 pour Riom Communauté et 300 pour Volvic Sources et Volcans). Cela représente un total de 6730 logements à l'échelle de l'intercommunalité. Les logements à produire dans le cadre des obligations de l'article 55 de la loi SRU ne sont pas comptabilisés ici.

Par ailleurs, le DOG fixe comme objectif de porter la densité des nouveaux logements à 130 m<sup>2</sup> en moyenne de surface par logement dans le cœur métropolitain, 500 m<sup>2</sup> en moyenne dans les pôles de vie et 700 m<sup>2</sup> en moyenne dans les territoires périurbains.

Le SCOT fixe pour Riom Limagne Volcans une surface maximale de terrain pour la construction de logements en extension, dents creuses et renouvellement urbain de 254 hectares (72 hectares pour Riom Communauté, 84 hectares pour Limagne d'Ennezat et 98 hectares pour Volvic Sources et Volcans).

Le PLH répartit ces enveloppes de logements et de surfaces constructibles et les PLU veillent au respect global de ces chiffres.

### **2.1.3 Soutenir l'effort de production de logement pour les ménages les plus modestes et pour les publics spécifiques**

Afin de pouvoir répondre aux demandes des ménages disposant de ressources modestes, mais aussi pour faciliter les parcours résidentiels, le SCoT stipule dans son document d'orientations générales, que la construction de logements sociaux représente au minimum 20 % de la production de logements nouveaux dans le cœur métropolitain (les communes de Riom, Ménérol et Mozac sont concernées).

Pour les territoires périurbains, le PLH détermine un objectif de construction de logements sociaux afin de permettre le maintien de la mixité sociale au sein de la commune et de répondre aux besoins de décohabitation des jeunes.

Le DOG fixe pour objectif la réalisation de logements locatifs intermédiaires conventionnés à un niveau permettant le maintien d'une politique de logement accessible.

Il s'agit également de créer une offre de logements adaptée de logements pour étudiants, de logements adaptés aux personnes âgées et handicapées, d'hébergements à destination des jeunes travailleurs, de structures de logements temporaires, de solutions d'accueil et d'habitat pour les gens du voyage.

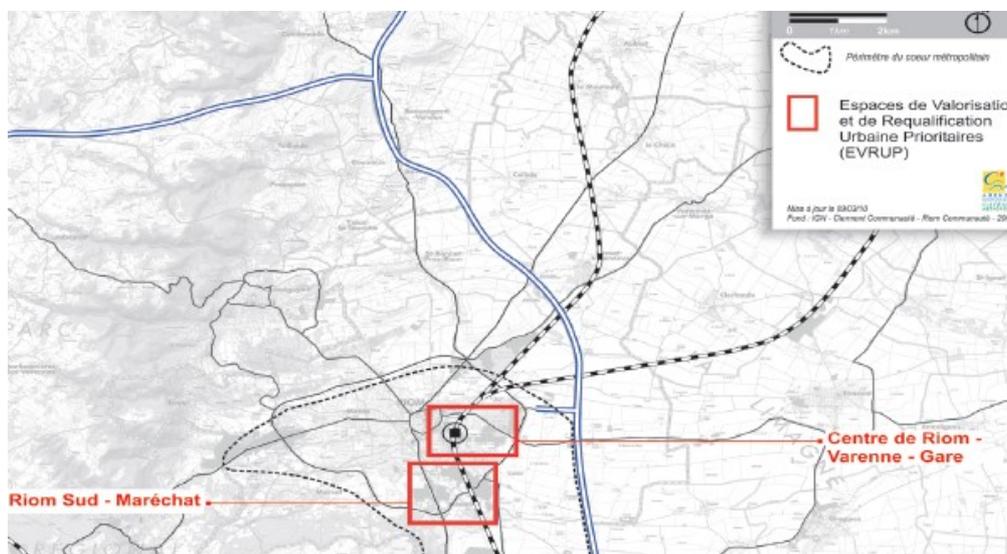
### **2.1.4 Innover dans les modes de production de logements**

Le SCoT invite à donner la priorité au renouvellement urbain en densifiant le tissu urbain existant, notamment dans le cœur métropolitain autour des gares et des stations de TCSP, en revitalisant les tissus anciens, en reconquérant les EVRUP (espaces de valorisation et de renouvellement urbaines prioritaires).

Il s'agit également de diversifier les produits et les formes urbaines. Le PLH et les PLU initient des opérations publiques favorisant une diminution du coût des logements neufs, intègrent des orientations en faveur de formes urbaines économes en foncier, définissent la forme urbaine des nouveaux quartiers permettant notamment d'améliorer l'efficacité foncière.

Enfin il préconise de réhabiliter le parc existant, promouvoir la performance énergétique et améliorer la qualité urbaine, notamment pour les ménages en situation de précarité.

Riom Communauté compte deux EVRUP, Centre de Riom - Varenne - Gare et Riom Sud -Maréchat, qui font l'objet d'orientations particulières.



« Riom centre - Varenne - Gare » :

En appui au Pôle d'Échange Intermodal (PEI) de la gare de Riom-Châtel-Guyon et en saisissant l'opportunité du caractère mutable de plusieurs emprises foncières (départ du Lycée Gilbert Romme et des deux prisons, reconversions de la manufacture des tabacs et de la salle Dumoulin), le SCoT fixe pour objectif de faire évoluer ce quartier, historiquement à vocation artisanale et industrielle, vers un pôle urbain qui s'inscrit en soutien du centre ville actuel et en lien avec les quartiers Est pour les intégrer à la dynamique de la cité.

À cette fin, le DOG retient les orientations suivantes :

- accompagner le renouvellement urbain du quartier gare à travers des opérations de logements, services et commerces ;
- renforcer l'insertion urbaine du quartier de la Varenne par son désenclavement et sa restructuration urbaine à travers notamment la reconversion du site du lycée Gilbert Romme et le « recyclage » de fonciers potentiellement libérés (riche Masson) ;
- organiser l'aménagement en le structurant autour du Pôle d'Échange Intermodal et de la coulée verte de l'Ambène.

« Riom sud » :

Au sud de l'agglomération riomoise, ce secteur compris entre le boulevard de ceinture du centre historique et la rocade sud, opère lentement sa mutation.

Traversé par les cours d'eaux de l'Ambène, du Mirabel et du Maréchat, il est exposé à des risques inondations importants qui en pénalisent le développement. »

Le DOG retient pour orientations :

- d'organiser l'aménagement en le structurant autour de la construction du lycée du Bâtiment Pierre-Joël BONTE, du pôle commercial Riom sud et du développement de l'entreprise pharmaceutique MSD Chibret ;
- de densifier ce territoire « vitrine » d'entrée d'agglomération et d'améliorer l'insertion urbaine et paysagère de ce territoire en prenant appui sur les cours d'eau.

## **2.2 Le schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage**

La loi du 5 juillet 2000 a imposé l'élaboration d'un schéma départemental d'accueil des gens du voyage. Ce schéma prévoit, en fonction d'une évaluation préalable des besoins et de l'offre existante, les aires permanentes d'accueil à réaliser, ainsi que les aires de grand passage, leur capacité et les communes d'implantation. La loi égalité et citoyenneté a rajouté la dimension d'hébergement au schéma départemental.

En lien avec ce schéma, le PLH précise les enjeux liés à l'ancrage des gens du voyage sur le territoire de la collectivité. Il doit intégrer les besoins spécifiques en termes d'aires d'accueil, de terrains familiaux locatifs et d'habitat adapté, et territorialiser les objectifs de production.

L'État et le Conseil départemental du Puy-de-Dôme se sont en effet conjointement engagés afin d'assurer l'accueil des gens du voyage dans les meilleures conditions et à apporter aide et soutien aux collectivités dans cet objectif.

Le schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage a été signé dans le Puy-de-Dôme par le Préfet et le Président du Conseil général le 18 mars 2002. Ce premier schéma a vu la mise en place d'aires d'accueil au niveau du département.

Le schéma a été révisé et approuvé le 19 décembre 2012, conjointement par le Préfet et le Président du Conseil général pour la période 2012-2018, avec de nouvelles priorités :

- harmoniser la gestion des aires d'accueil pour une meilleure cohérence à l'échelle départementale ;
- organiser l'accueil des grands passages, en identifiant les sites adaptés ;
- favoriser l'accès à une offre d'habitat adaptée et diversifiée ;
- poursuivre l'accompagnement des familles en particulier dans le champ de la scolarisation, de la santé, de l'insertion sociale et professionnelle.

Des volumes de production nécessaires à la satisfaction des différentes formes d'habitat des gens du voyage ont été identifiés dans le diagnostic du schéma. En 2012, environ 210 familles étaient en attente d'une solution en terme d'habitat sur le territoire de Riom Limagne et Volcans.

La prise en compte des conditions d'occupation des aires d'accueil par des familles à fort ancrage territorial, privant et détournant les aires d'accueil de leur fonction première, devra faire l'objet d'une attention particulière. Il s'agira à la fois d'apporter une réponse adaptée à un réel besoin d'habitat bien identifié et ainsi de libérer des places sur les aires pour l'accueil des circulants.

Le schéma pose également le principe selon lequel il ne saurait y avoir de projet d'habitat sans accompagnement, selon trois niveaux distinct mais indissociables que sont l'accompagnement des projets, l'accompagnement des personnes et l'accompagnement des collectivités. Le schéma sera révisé en 2018.

## **2.3 Le plan départemental d'actions pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD)**

L'environnement législatif et le cadre d'exercice du PDALHPD ont beaucoup évolué ces deux dernières années : les profondes mutations du contexte réglementaire initié par les lois ALUR (loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme rénové) en 2014, ASV (loi relative à l'adaptation de la société au vieillissement) en 2016 et LEC (loi Egalité et Citoyenneté) en 2017 ont requalifié notablement les périmètres d'intervention et repositionné les responsabilités publiques en matières d'hébergement, de logement et d'habitat.

L'objectif est de faciliter les parcours, de l'hébergement au logement, en décroissant les politiques publiques pour prendre en compte l'ensemble des publics en difficulté, sans abri ou mal logés, quels que soient les dispositifs et les financeurs.

Les orientations stratégiques du PDALHPD 2017-2022 du Puy-de-Dôme, approuvé le 20 juin 2017 par l'Assemblée départementale, se structure autour d'un principe : le logement d'abord et d'une ambition : fluidifier les parcours d'accès au logement en accompagnant tous les publics au cœur du plan, dans un projet lisible et visible par tous.

Le plan se structure autour de 5 orientations stratégiques :

- territorialiser le plan pour l'adapter aux besoins et aux ressources de chaque territoire ;
- veiller à la convergence et la complémentarité des objectifs du plan avec les projets de territoire portés par les EPCI et avec les autres schémas départementaux ;
- favoriser l'accès et le maintien dans un logement décent et adapté à chaque ménage ;
- veiller à la non-exclusion et à la mixité des publics (vivre ensemble) ;
- mettre en place un mode de gouvernance qui garantisse la transversalité et la bonne articulation des dispositifs et actions du plan.

Les objectifs opérationnels se déclinent en 8 actions :

- adapter et développer l'offre d'hébergement jusqu'au logement accompagné ;
- soutenir la qualité et la production d'une offre de logements sociaux et très sociaux à destination des publics du PDALHPD ;
- améliorer l'accès et le maintien dans un logement privé adapté, décent et non énergivore ;
- anticiper les risques d'expulsions locatives pour améliorer la prévention ;
- renforcer l'accompagnement des publics ;
- repositionner l'intervention du SIAO ;
- s'organiser avec les EPCI dans le nouveau cadre réglementaire, territorialiser la gestion des dispositifs d'accompagnement ;
- améliorer la lisibilité et la compréhension des dispositifs pour les acteurs et les prescripteurs.

La gouvernance mise en place doit permettre de garantir la transversalité du plan, de veiller à sa convergence et sa complémentarité avec l'ensemble des dispositifs concourant à l'hébergement et au logement des personnes défavorisées.

Elle reposera sur une organisation et une animation différenciée placée au sein du Comité Responsable (CORES) :

- un Bureau exécutif réunissant les co-pilotes du plan (Etat, Département) réuni au moins deux fois par an ;
- un Comité des territoires impliquant les Présidents d'EPCI (ou leurs représentants) aux côtés de l'État et du Département, réuni au moins deux fois par an ;
- un Comité responsable plénier, réuni au moins une fois par an.

## 2.4 Le schéma gérontologique

Les dispositifs en faveur de l'autonomie des personnes âgées ont connu des évolutions ces dernières années. Le cadre législatif dans lequel s'inscrit la politique gérontologique met désormais l'accent sur un accompagnement global et individualisé de la personne, faisant écho au respect de son projet de vie, sur un accompagnement de qualité par des équipes pluridisciplinaires ou encore sur l'optimisation de l'offre de services à destination des personnes souhaitant rester à leur domicile.

La loi relative à l'« Adaptation de la Société au Vieillessement » du 28 décembre 2015, dite ASV, entrée en vigueur au 1er janvier 2016, reconfigure en profondeur l'action du Conseil départemental dans le domaine de l'autonomie des personnes âgées. Son ambition est de répondre aux conséquences du vieillissement de la population en :

- anticipant les premiers facteurs de risque de la perte d'autonomie ;
- adaptant les politiques publiques au vieillissement ;
- améliorant la prise en charge des personnes en perte d'autonomie ;
- et en reconfigurant la gouvernance de la politique gérontologique.

L'offre d'hébergement en faveur des personnes âgées fait l'objet de nouvelles dispositions. La sécurisation du développement de l'offre de résidences-services passe par une volonté de mieux maîtriser et rendre plus transparentes les charges pour les résidents. Les règles relatives aux tarifs d'hébergement en EHPAD sont également clarifiées. Il s'agit de normaliser la tarification relative à l'hébergement et la définition des prestations sociales couvertes par les tarifs, d'améliorer la transmission d'informations tarifaires des hébergements vers la CNSA, et de la mettre à la disposition du grand public via un portail internet.

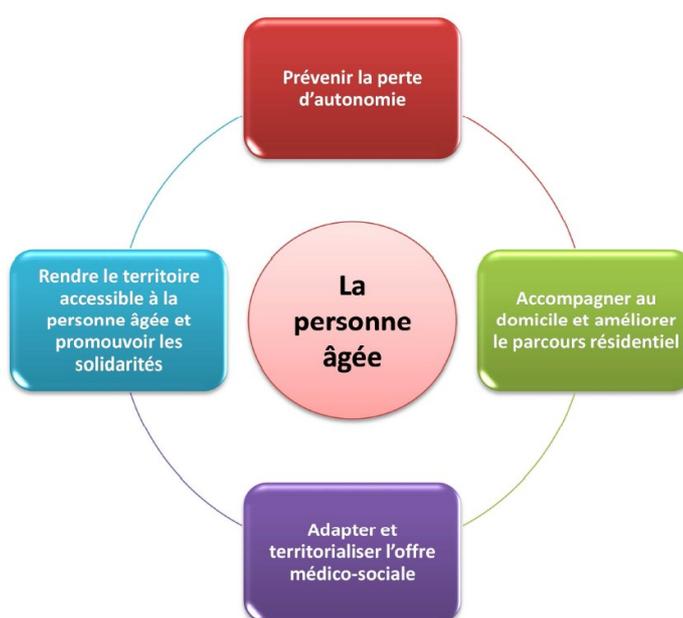
Le schéma gérontologique 2017-2021 a été approuvé par l'Assemblée départementale le 14 mars 2017.

Le plan d'actions de ce nouveau schéma fait écho à ces nouvelles dispositions législatives : définition des modalités de gestion du « forfait autonomie » dans le cadre de la Conférence des financeurs, partenariat avec les bailleurs sociaux sur le déploiement des résidences-services, réforme de la tarification des établissements d'hébergement.

La loi ASV modifie également les règles d'attribution d'un logement social pour permettre aux personnes en perte d'autonomie de bénéficier par priorité d'un logement social adapté. Des résidences intermédiaires peuvent ainsi être produites sur le modèle du logement social. Les outils de programmation de l'habitat comme le PLH (Programme Local d'Habitat) doivent désormais prendre en compte la problématique de l'habitat des personnes âgées.

Trois notions transverses (parcours, accessibilité et solidarité) guident les orientations du schéma et servent de principes clés pour l'ensemble des acteurs qui vont travailler à la mise en œuvre de ces actions.

Les 4 orientations du schéma gérontologique s'articulent autour de la notion de parcours de vie. Elles visent à couvrir l'ensemble des grandes étapes et des grands enjeux auxquels peuvent être confrontées les personnes âgées du département.



Dans ce cadre, deux actions du schéma sont en prendre en compte plus particulièrement lors de l'élaboration du PLH.

Il s'agit d'inscrire les personnes âgées dans un parcours habitat propre à leurs besoins (action n°3) et de favoriser les solutions intermédiaires dans les parcours d'habitat (action n°7).

## 2.5 La prévention des risques

Riom Limagne et Volcans est couverte par 3 plans de prévention des risques naturels prévisibles d'inondation (PPRNPi) :

- PPRNPi de l'agglomération riomoise, approuvé le 18 juillet 2016, qui concerne les communes de Châtel-Guyon, Enval, Malauzat, Marsat, Ménérol, Mozac, Riom, Saint-Bonnet-près-Riom et Volvic ;
- PPRNPi de l'agglomération clermontoise approuvé le 8 juillet 2016 qui concerne la commune de Sayat ;
- PPRNPi du Val d'Allier clermontois, approuvé le 4 novembre 2013, qui couvre la commune des Martres d'Artière. Cette-ci est également concernée par le risque d'inondation dû à l'Artière (étude hydraulique liée aux risques d'inondation du ruisseau de l'Artière – BCEOM/EGIS Eau 2005).

Par ailleurs, certaines communes sont concernées par le risque d'inondation mais non couvertes par un PPRNPi :

- Le Cheix-sur Morge, Chambaron-sur-Morge, Varennes-sur-Morge, Les Martres-sur-Morge, Saint-Ignat et Saint-Laure par le risque d'inondation dû à la Morge (connaissance d'une enveloppe de la zone inondable – Atlas des zones inondables des grandes rivières – DIREN/LRPC 2005 + étude de l'inondabilité de la commune des Martres-sur-Morge – SILENE 1998) ;
- Saint-Ours-Les-Roches par le risque d'inondation dû à la Sioule (connaissance d'une enveloppe de la zone inondable - Atlas des zones inondables des grandes rivières – DIREN/LRPC 2005) ;
- Entraigues, par le risque d'inondation dû au Bédât et à l'Ambbène (connaissance d'une enveloppe des zones inondables de la commune d'Entraigues – SILENE 2005).

D'autre part, les communes Riom, Ménérol, Malintrat et Lussat sont concernées par le risque minier porté à la connaissance des communes le 21 novembre 2011.

Enfin les communes de Chambaron-sur-Morge, Pessat-Villeneuve, Varennes-sur-Morge, Clerlande, Ennezat, Saint-Laure et les Martres-sur-Morge sont concernées par un risque industriel SEVESO seuil bas, généré par l'entreprise Tardif-Tivagrain située 22 rue de la Gare à Chambaron-sur-Morge.

Dans la perspective de la territorialisation de ses projets d'habitat, Riom Limagne et Volcans devra prendre en compte l'ensemble des risques présents sur son territoire, et plus particulièrement le risque inondation.

## 2.6 Les plans locaux d'urbanisme

Les plans locaux d'urbanisme (PLU) doivent être compatibles avec les dispositions du PLH. En effet, le caractère opérationnel du PLH requiert que les documents de planification régissant le droit des sols prévoient les capacités ou dispositions foncières adaptées à la réalisation des objectifs en termes d'habitat (construction neuve, mixité sociale, lutte contre l'étalement urbain...).

Les PLU ne doivent pas empêcher la mise en œuvre du PLH. Pour renforcer le lien de compatibilité PLU/PLH, la loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion (MOLLE) a ramené à un an (contre 3 ans auparavant) le délai de mise en compatibilité des PLU avec le PLH. L'incompatibilité avec le PLH est un motif d'opposition à l'approbation d'un PLU.

La déclinaison du programme d'actions du PLH par commune, ainsi que l'inscription dans le PLH des incidences du programme d'actions sur les PLU faciliteront la mise en compatibilité des PLU avec le PLH.

## 3 Le diagnostic du territoire

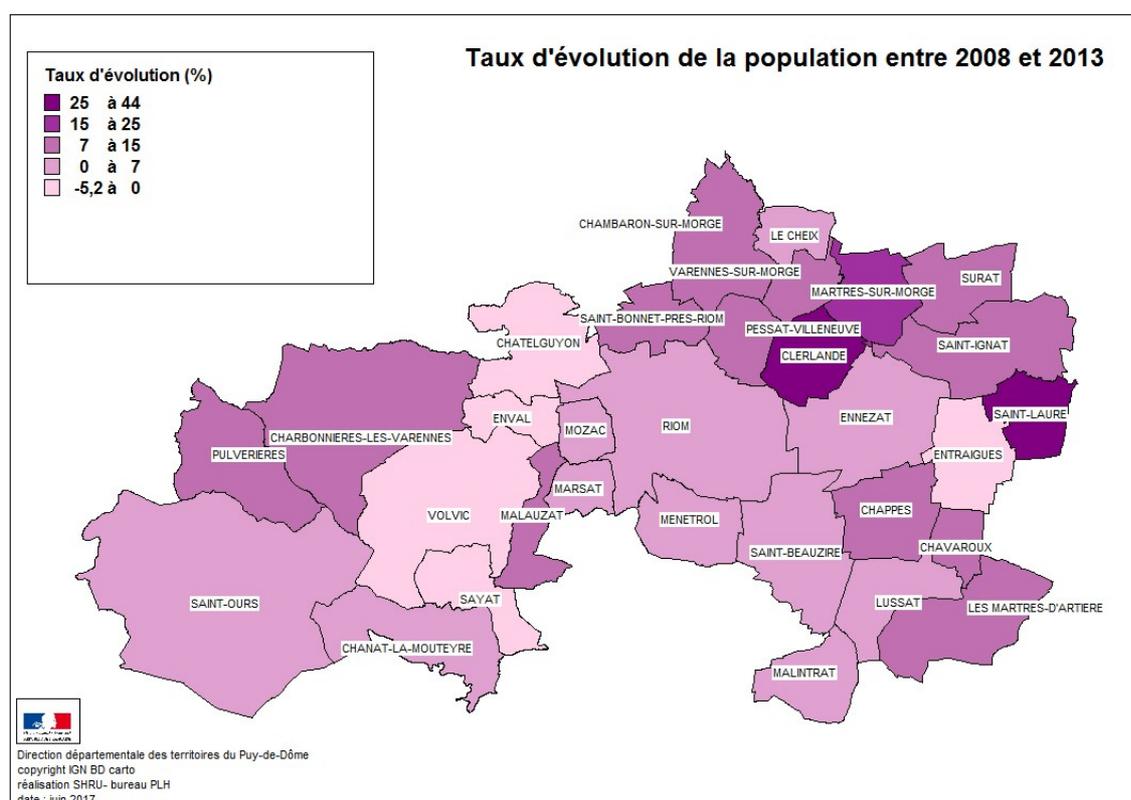
### 3.1 Les dynamiques démographiques

#### 3.1.1 Une attractivité contrastée

Le territoire de Riom Limagne et Volcans s'inscrit de manière plus large dans le vaste couloir auvergnat, reliant du nord au sud les agglomérations de Vichy, Clermont-Ferrand, Issoire et Brioude. Cet espace est le principal moteur de la croissance auvergnate, impulsé notamment par les voies autoroutières. En 2008 et 2013, le périmètre de l'actuel EPCi n'existait pas en tant que tel. Cependant, des tendances certaines peuvent être dégagées.

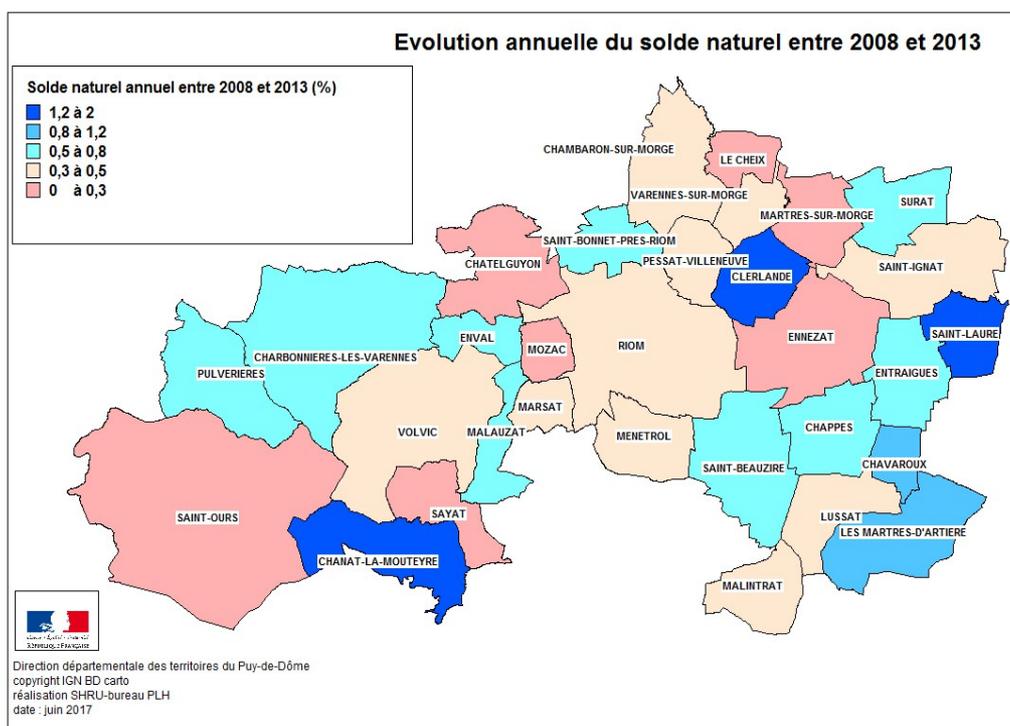
La population sur le territoire du nouvel EPCi était de 62 121 habitants en 2008, contre 64 907 en 2013, soit une évolution de +4,3%. Dans le même temps la population sur le territoire de Clermont Auvergne Métropole a progressé de 1,3 % et celle du département du Puy-de-Dôme a augmenté de 2 %.

Les progressions démographiques les plus marquantes se situent sur la partie nord/est du territoire, plus précisément à Saint-Bonnet-près-de-Riom et à Saint-Laure. Ce secteur enregistre sur la période des hausses

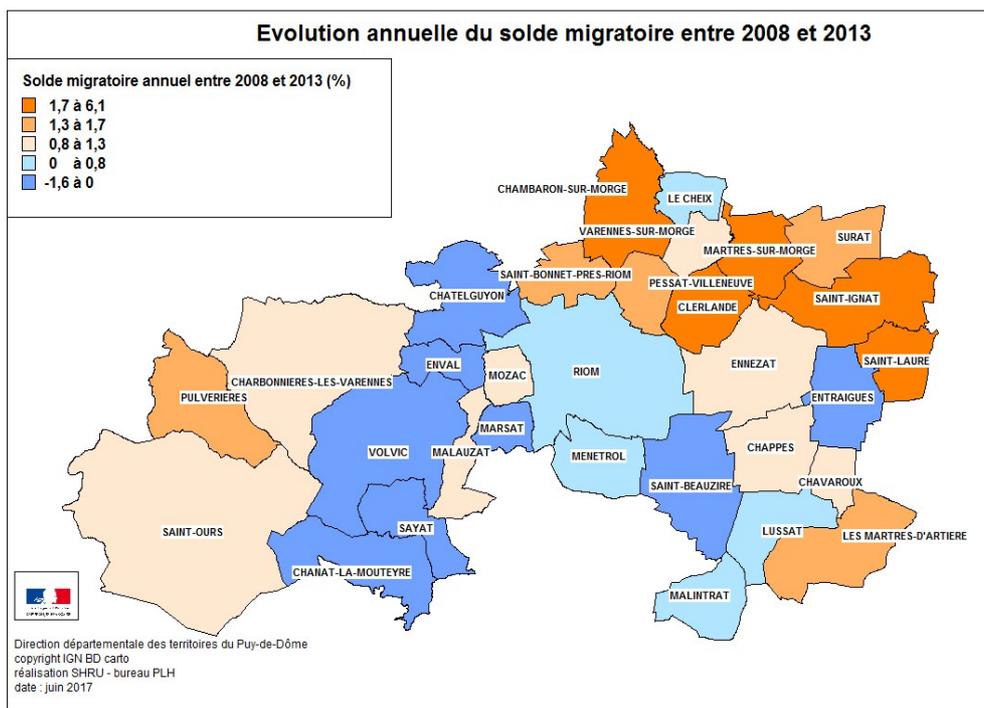


comprises entre 9 % et 44 %. A l'inverse, sur la même période, les décroissances démographiques les plus importantes se situent sur l'axe sud/nord, formé par les communes de Sayat, Volvic, Enval et Châtel-Guyon. A cet égard, l'ex communauté de Volvic Sources et volcans enregistre une légère décroissance de sa population entre les recensements de 2008 et de 2013 (-0,16%).

Les pôles de vie d'Ennezat et de Volvic et le coeur métropolitain de Riom/Ménérol/Mozac identifiés dans le SCoT du Grand Clermont comme les territoires privilégiés d'accueil de nouvelles populations connaissent des évolutions diverses. En effet, la commune d'Ennezat a capté 147 habitants (+6,4%) entre 2008 et 2013, alors que la commune de Volvic a perdu 169 habitants (-3,7%). Le pôle de Riom, Ménérol, Mozac gagne 1153 habitants (+5%) entre 2008 et 2013.



Pour l'évolution du solde naturel, les chiffres sur les différentes communes composant le périmètre d'étude oscillent entre 0 % et 2 %. La totalité de ces communes ont une évolution annuelle de leur solde naturel qui est supérieure à celle du département du Puy-de-Dôme (+0,1%). Les taux d'évolution les plus importants ne concernent pas les principales villes de la zone d'étude. Ils sont le fait des secteurs périurbains, notamment au niveau de l'ex communauté de communes de Limagne d'Ennezat. En effet, à l'exception du pôle de vie d'Ennezat, cette dernière enregistre des évolutions de son solde naturel comprises entre 0,4 % et 1,3 % par an.



Toute la partie centrale du périmètre d'étude a connu une évolution annuelle de son solde migratoire négative ou faible. Cela est notamment le cas de la bande à l'ouest de Riom, formée des communes de Chanat-la-Mouteyre, Sayat, Volvic, Marsat, Enval et Châtel-Guyon.

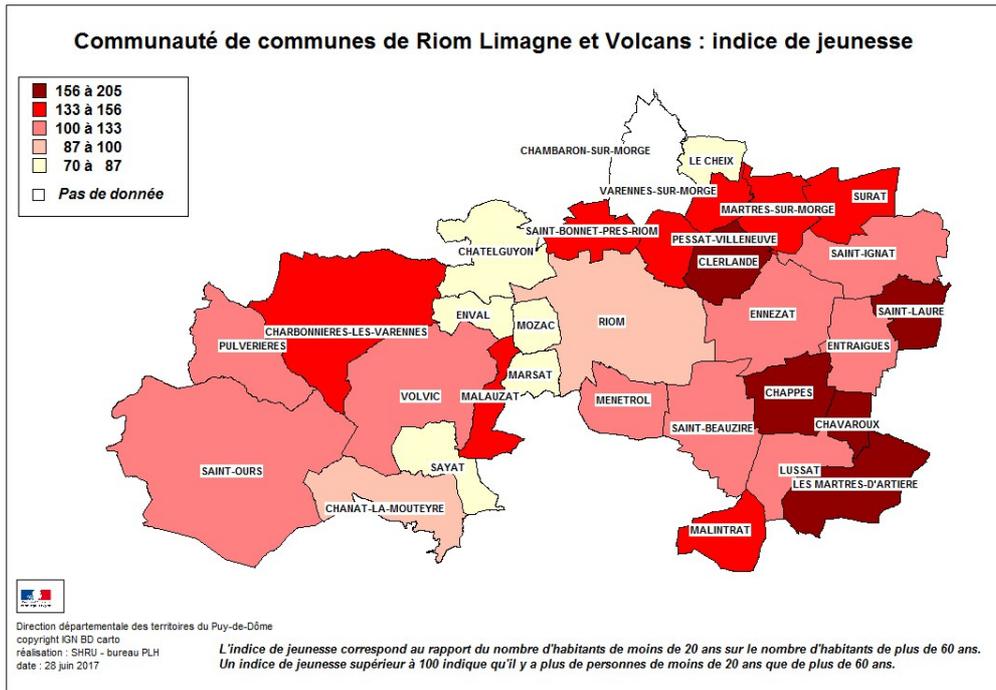
En revanche, la frange située au nord/est du périmètre est devenue très attractive pour les ménages. Ces communes au caractère rural sont devenues les cibles privilégiées des nouveaux arrivants. Elles possèdent un potentiel foncier, bénéficient d'un prix du foncier attractif conjugué à un accès aux bassins d'emplois riomois et clermontois relativement aisé.

Sur ce territoire, le solde migratoire en tant que moteur démographique, constitue le principal facteur traduisant l'attractivité et captant les nouveaux ménages.

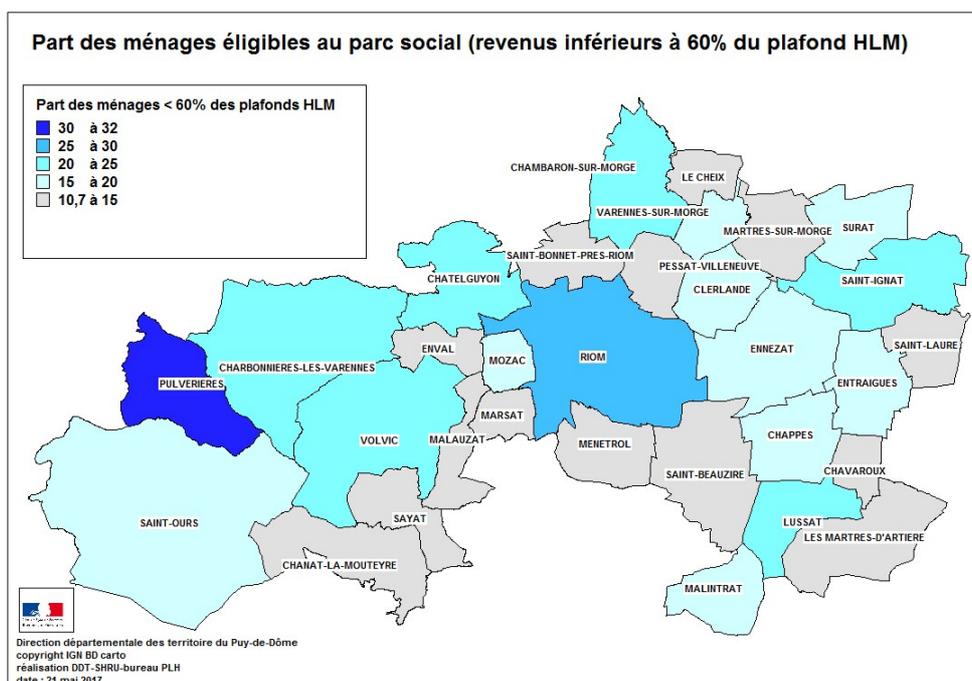
### 3.1.2 Une population vieillissante au cœur du territoire

On constate que la population la plus âgée réside au cœur du territoire, c'est-à-dire au niveau de la ville centre de Riom et de sa couronne ouest, ainsi qu'au niveau de l'axe nord/sud, regroupant les communes de Chanat-la-Mouteyre à Châtel-Guyon. A contrario, l'est du périmètre, au caractère plus rural, accueille plus de jeunes ménages avec enfants.

La commune du Cheix présente une population vieillissante, alors que dans le même temps, l'ensemble de ses communes voisines tendent vers un rajeunissement de leurs habitants.



En ce qui concerne l'analyse des revenus des ménages, 28 % des ménages de la ville de Riom sont éligibles à l'accès à un logement social public. Avec un volume moindre, la commune de Pulvérières recense également sur son territoire une part importante de ménages en situation précaire. Les ménages les plus aisés se situent sur toute la frange sud du territoire, en première couronne de la ville de Riom et sur le secteur nord/est de la communauté de communes.



L'ensemble de la communauté de communes peut être qualifié d'attractif. Toutefois, la ville centre de Riom enregistre un vieillissement et une part importante des ménages avec de faibles revenus. La partie Est du territoire observe un fléchissement de sa population. Dans le même temps, sous l'impulsion du solde migratoire, l'étalement résidentiel se poursuit sur les territoires ruraux du nord/est de l'EPCI.

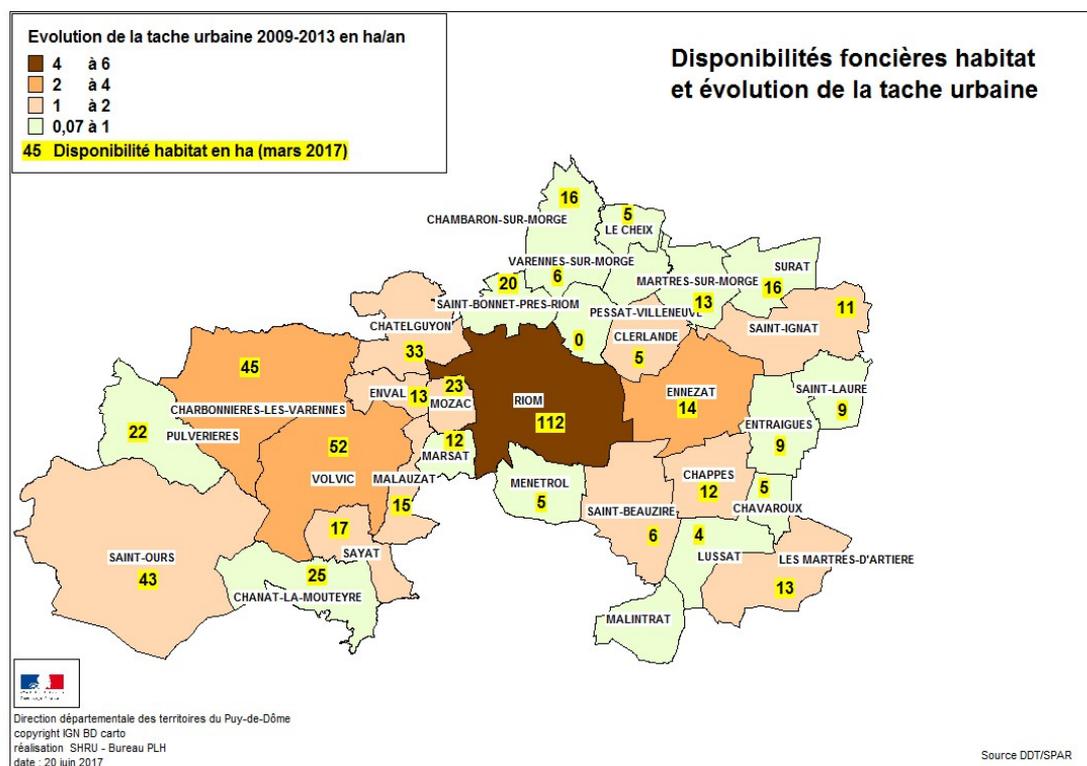
L'enjeu pour ce territoire est d'apporter une réponse en logements pour les personnes âgées, notamment en matière d'adaptation des logements à la perte d'autonomie. Les réponses à cet enjeu seront à conforter lors des phases opérationnelles des PIG et OPAH en vigueur sur ce territoire.

L'article R302-1-2 du CCH prévoit explicitement que le PLH doit préciser les réponses apportées en faveur des logements des jeunes, et notamment pour les étudiants. Ce point est également rappelé dans le SCoT du Grand Clermont.

Au vu des spécificités de ce territoire, cette thématique pourra également être étendue aux jeunes en alternance, sous contrat d'apprentissage, voire les jeunes en situation précaire.

## 3.2 Consommation foncière et construction

### 3.2.1 Un potentiel foncier conséquent mais à préserver



Les disponibilités foncières sont estimées à 1201 ha en incluant les zonages liés aux activités, aux loisirs, aux équipements et également ceux sur le long terme. En matière d'habitat, les disponibilités sont de l'ordre de 585 ha (source DDT-SPAR-mars 2017).

La ville centre de Riom possède une réserve foncière conséquente en matière d'habitat (112 ha), soit 33 % de ses réserves foncières totales. La partie ouest du territoire correspondant à l'ex communauté de communes de Volvic Sources et Volcans a un important potentiel foncier en matière d'habitat, en l'occurrence 236 ha, soit plus de 40 % de la totalité des réserves de la communauté de communes. Cela se traduit notamment pour les communes de Volvic, Charbonnières-les-Varennnes et de Saint-Ours qui possèdent entre 43 et 52 ha de potentiel foncier en matière d'habitat.

Entre 2009 et 2013, la tache urbaine sur ce territoire a progressé de 140 ha, soit un peu plus de 28 ha/an. Les progressions les plus importantes sont situées au niveau de la ville centre de Riom ainsi que sur les pôles de vie d'Ennezat et de Volvic. A noter également des évolutions significatives (1 à 4 ha/an) autour du pôle de vie de Volvic et d'Ennezat, au niveau de l'interface Riom et de Volvic, et également au niveau de la commune des Martres-d'Artière, sous influence castel-pontine.

Le potentiel foncier est encore important sur la ville centre de Riom, ainsi que sur l'ensemble ouest de la communauté de communes. Sur les dernières années, la tache urbaine a davantage progressé au niveau de Riom et sur les pôles de vie.

L'enjeu en matière de foncier consiste tout d'abord à tendre vers une consommation des espaces plus économe, en confortant notamment les communes du coeur métropolitain et les pôles de vie. L'enjeu consistera à tendre vers la déclinaison des objectifs assignés par le SCoT du Pays du Grand Clermont, 130 m<sup>2</sup> sur le pôle métropolitain, 500 m<sup>2</sup> sur les pôle de vie, 700 m<sup>2</sup> en périurbain (en tenant compte également des singularités des communes et des projets).

La mise en place d'une stratégie foncière prospective efficace est nécessaire afin de mener à bien un projet d'habitat communautaire répondant aux attentes des ménages, tout en favorisant l'équilibre du territoire. Cette consommation foncière raisonnée des prérogatives du SCoT du Grand Clermont devra intégrer dans son évolution stratégique la préservation du capital représenté par les terres de Limagne, le parc naturel régional des Volcans d'Auvergne, l'écosystème de l'impluvium des eaux de Volvic, et par ailleurs l'impact généré par les différents risques recensés sur le territoire (cf § 2.5).

### 3.2.2 Une construction neuve importante en périurbain

Cette évolution récente est confirmée par l'analyse de la production de logements sur la communauté de communes.

En effet, entre 2011 et 2015, la part des constructions en périurbain (hors pôles de vie et hors coeur métropolitain) représente près de 70 % des constructions neuves. Au niveau de l'ex communauté de communes de Limagne d'Ennezat cela représente 86 % des nouvelles réalisations. La part maximale de 45 % des constructions neuves affichée dans les orientations du SCoT du Grand Clermont est très largement dépassée.

Même si la production totale de logements neufs atteint les objectifs fixés par le SCoT (à 93%), cependant, le bilan de la production de logements sur la période 2011-2015 révèle plusieurs dynamiques ne répondant pas aux enjeux fixés par le SCoT :

- d'une part, la production de logements neufs dans les communes périurbaines est supérieure aux objectifs fixés par le SCoT, dans chaque ancien EPCI (au total 218 logements/an au lieu de 157, soit un dépassement de 139 %), le SCoT ayant pourtant vocation à réduire la construction neuve dans ces communes ;
- d'autre part, la production de logements neufs dans le cœur métropolitain et les pôles de vie est inférieure aux objectifs fixés par le SCoT (54 %), engendrant un déséquilibre dans la répartition territoriale de la production de logements en faveur des territoires périurbains (69 % au lieu d'un maximum de 45 %), dynamique que le SCoT a pourtant vocation à limiter.

Production de logements (territoire de Riom, Limagne et Volcans) Tableau comparatif « Objectif du SCoT » / « Bilan observé de 2011 à 2015 »				
	SCoT GC (Objectif)		SITADEL (Bilan)	
	(1) Total 2011-2030	(2) Moyenne annuelle	(3) Bilan 2011-2015 Moyenne annuelle	Comparaison (2) et (3): Réalisation de l'objectif SCoT
Total	6730	337	315	93%
Sous-total : périurbain	3142 (max.)	157 (max.)	218	139%
Sous-total : cœur métropolitain et pôles de vie	3588**	179**	97	54%
Répartition urbain*/périurbain	55% (min.) / 45% (max.)		31% / 69%	Répartition non conforme à l'objectif
Détail par ancien EPCI • Riom Communauté • Limagne d'Ennezat • Volvic Sources et Volcans	Total (périurbain) 3195 (780) 1630 (1165) 1905 (1195)	Total (périurbain) 160 (39) 82 (58) 95 (60)	Total (périurbain) 125 (61) 99 (85) 91 (72)	Total (périurbain) 78% (156%) 121% (146%) 96% (120%)
*Urbain : cœur métropolitain + pôles de vie	** Ces objectifs correspondent à l'objectif total déduit de l'objectif maximum pour les territoires périurbains. Ils représentent donc un objectif plutôt « minimal » à atteindre.		Source des données : SOeS-DREAL Auvergne-Rhône-Alpes Sit@del2 « Bases de données communales logements autorisés et commencés en date réelle » : séries provisoires 2011 à 2015	

L'étalement urbain ou plutôt l'étalement résidentiel, est le fruit conjugué des choix de localisation des ménages et du prix du marché lié au coût de l'immobilier ou du foncier. Le développement de cet étalement sur cette communauté de communes, au détriment du cœur métropolitain et des pôles de vie est distinctement constaté au regard des évolutions récentes.

L'enjeu consistera pour la communauté de communes et les communes à recentrer la production de logements neufs au niveau du cœur métropolitain et sur les pôles de vie, afin répondre aux objectifs du SCoT du Grand Clermont. Afin de répondre à cet enjeu plusieurs leviers peuvent être activés, comme notamment la reconquête ou l'adaptation des logements existants en centre bourg, l'utilisation de formes urbaines autres que la maison individuelle (habitat collectif, habitat intermédiaire, habitat groupé, démarche « Bimby »...) et une gestion maîtrisée du territoire par le biais des (ou du) documents d'urbanisme.

Il pourra être utile de se reporter au recueil des bonnes pratiques en terme de densité de l'habitat élaboré par la direction départementale des territoires du Puy-de-Dôme avec l'aide du PETR du Grand Clermont

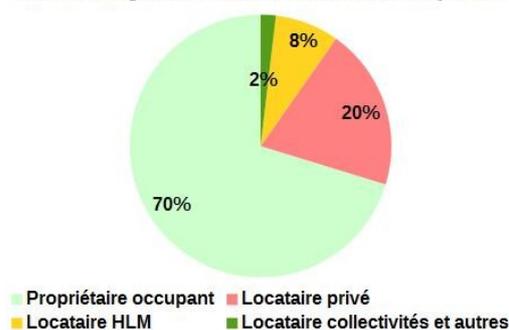
<http://www.puy-de-dome.gouv.fr/densite-de-l-habitat-recueil-de-bonnes-pratiques-a6077.html>

## 3.3 La structure du parc existant

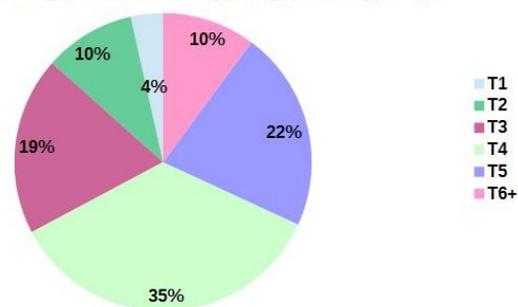
### 3.3.1 Des propriétaires occupants dans de grands logements

La part des propriétaires occupants sur le département est de 61 %. Au niveau de la communauté de communes cette part atteint 70 %. Les locataires du parc privé sont assez bien représentés avec 20 % de l'ensemble des ménages.

Riom Limagne et Volcans : statut d'occupation



Riom Limagne et Volcans : typologie des logements



En matière de typologie de logements, la part des T4, T5 et T6 et plus est importante car elle représente 67 % de l'ensemble des résidences principales, alors que cette même part atteint 57 % sur l'ensemble du département du Puy-de-Dôme.

Les logements de petites tailles de type T1 et T2 représentent respectivement 4 % et 10 % des résidences principales, contre respectivement 8 % et 12 % dans le Puy-de-Dôme. La part des T3 à l'échelle de la communauté de communes est de 19 %, elle tend à se rapprocher de la représentativité départementale qui quant à elle est de 23 %.

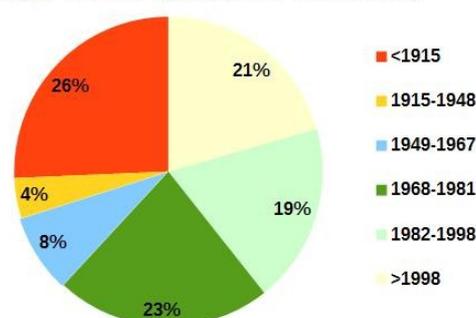
### 3.3.2 Une ancienneté du parc contrastée

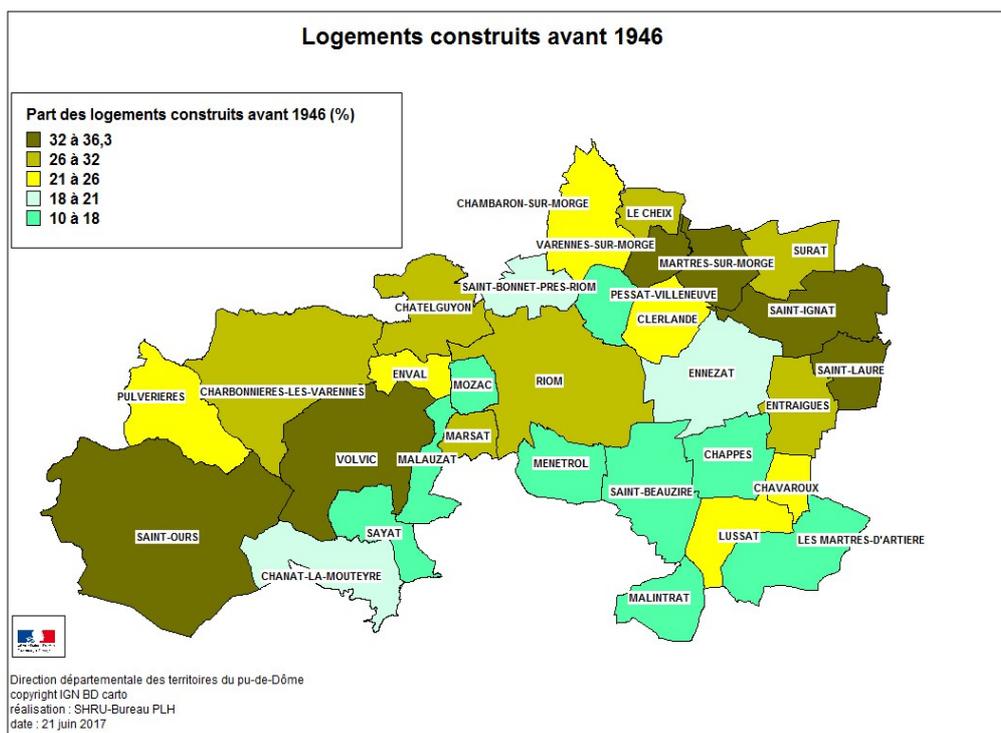
26 % des logements de la communauté de communes ont été construits avant 1915, contre 24,7 % sur le département. En revanche, la part des logements construits après 1998 est de 21 % au niveau de la communauté de communes et de 17 % sur l'ensemble du Puy-de-Dôme.

Le nombre des logements construits avant 1915 est significatif, mais on constate également que l'attractivité de ces territoires alimente les constructions récentes, conforte la périurbanisation et parfois le phénomène de vacance.

La partie sud possède de nombreux logements récents et par conséquent une faible part de logements construits avant 1946. Au contraire la partie nord-est de la communauté de communes, malgré son attractivité actuelle compte encore une part conséquente d'habitations anciennes.

Riom Limagne Volcans : périodes de construction





Ce territoire se caractérise par une dualité, entre une part importante de logements construits avant 1915 et une part significative de logements construits après 1998. Il se caractérise également par sa forte représentativité de propriétaires occupants et une typologie où les grands logements sont majoritaires. Le nombre de résidences secondaires sur le territoire a légèrement fléchi ces dernières années (-6%).

L'enjeu sur cette thématique est d'adapter les logements existants ou les logements futurs au parcours résidentiel des ménages. Ainsi, la part des logements plus petits sera à favoriser. Par ailleurs, l'attractivité du parc ancien existant, notamment en centre bourg devra être au coeur des problématiques habitat, notamment par le biais des politiques de réhabilitations menées sur le territoire.

### 3.3.3 Une vacance en logement qui progresse

En préambule, il est essentiel de signaler que l'estimation des logements vacants et de leurs caractéristiques sur un territoire est un exercice complexe, presque autant que la recherche des raisons de la vacance. Les sources disponibles telles que l'Insee ou Filocom apporte un éclairage partiel et ont tendances à surestimer le nombre de logements vacants. Ces données et analyses seront à confronter avec le regard des élus, des acteurs du territoire, et complétées dans la mesure du possible par une analyse de terrain.

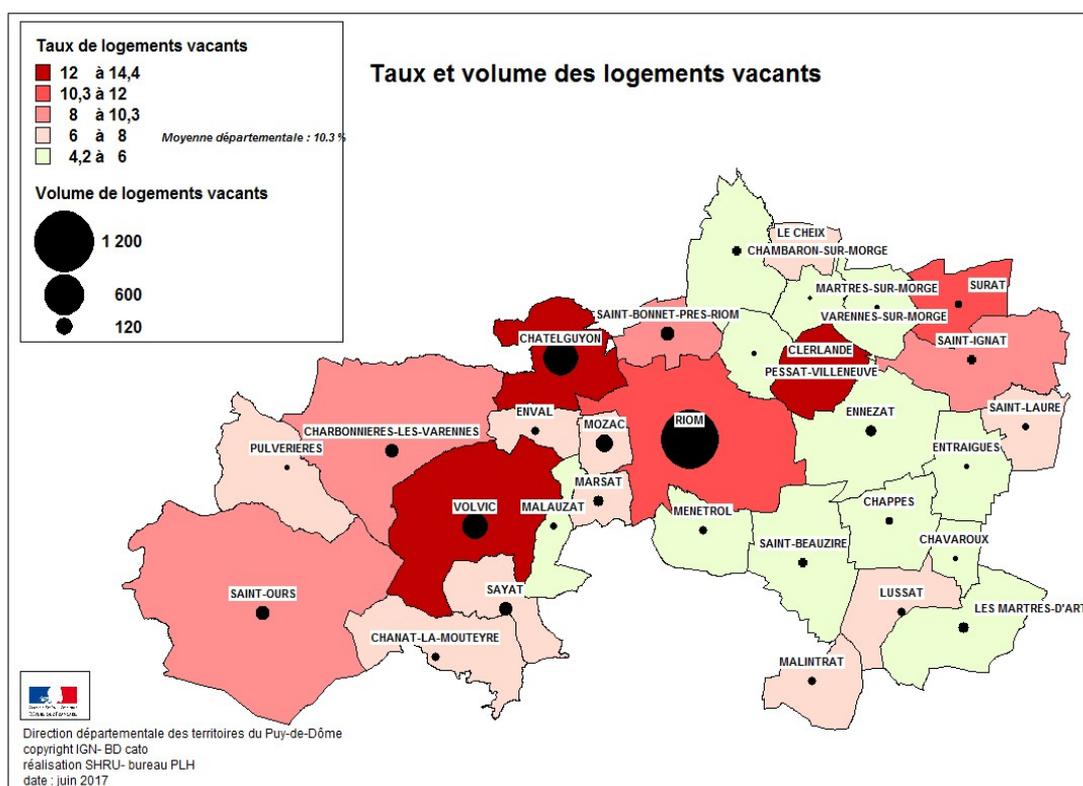
Les villes de Riom, Châtel-Guyon et Volvic concentrent une part importante de la vacance de l'EPCI. Elles regroupent 1833 logements vacants, soit 63% de l'ensemble de la vacance de la communauté de communes (2911

logements vacants sur l'EPCI). Les communes qui ont le taux de vacance le plus fort sont respectivement Clerlande (14,4%), Volvic (12,7 %) et Châtel-Guyon (12,2%) ; dans le même temps la moyenne départementale est de 10,3%. Les communes où les taux sont les plus faibles correspondent à l'ex communauté de communes de Limagne d'Ennezat et au nord de l'ex communauté de communes de Riom communauté.

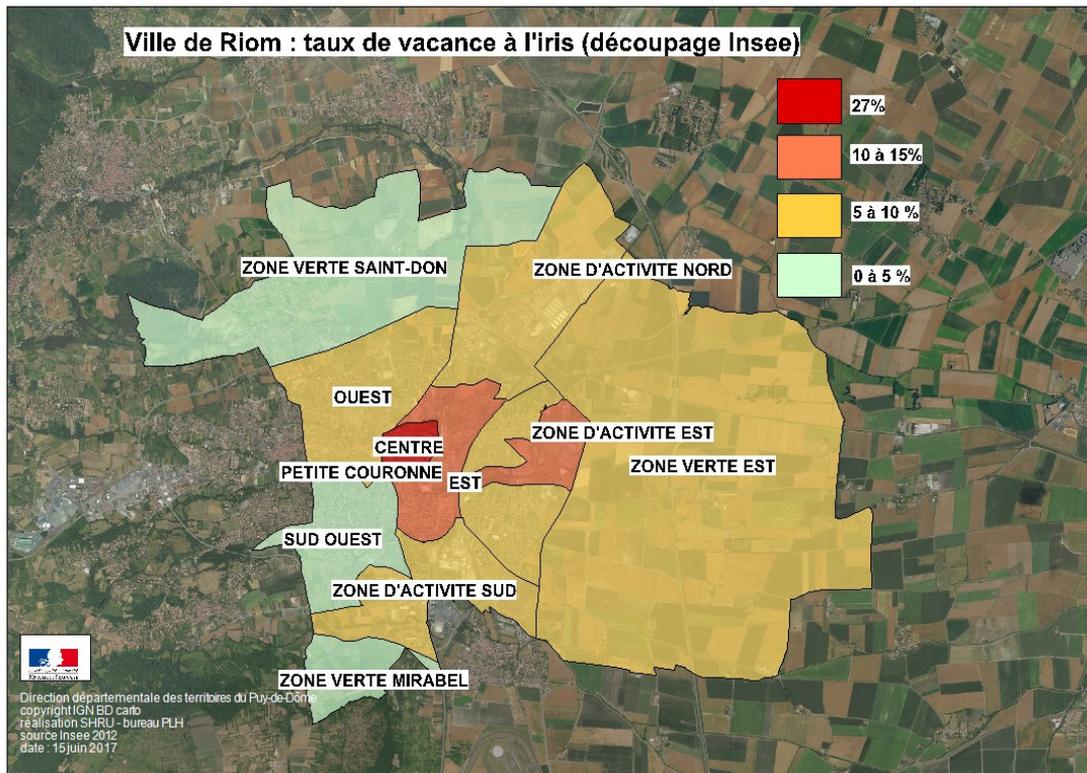
Entre 2008 et 2013, le nombre de logements vacants total est passé de 2212 à 2911, soit une progression de 31 %. Les logements vacants représentaient 7,9 % du parc total en 2008 et 9,2 % en 2013 (moyenne départementale 10,3%). Les progressions sont les plus conséquentes sur les ex communautés de communes de Limagne d'Ennezat + 56 % et Riom communauté (+39%). L'ex communauté de communes de Volvic progresse dans une moindre mesure à hauteur de 15 %.

Sur l'ensemble du nouvel EPCI, 412 logements appartenant au parc privé sont vacants depuis plus de 9 ans, soit 14 % de la vacance totale.

51 % des logements vacants sont de type T2 et T3 et appartiennent au parc privé (source Filocom 2013).



Sur le territoire de la ville de Riom cette vacance est très disparate. L'étude à l'IRIS (Îlot Regroupé pour l'Information Statistique, découpage territorial selon l'Insee) fait apparaître que l'IRIS du Centre atteint 27 % de logements vacants. Celui de la Petite Couronne atteint également 15 % (celui de la Zone d'activité est également, mais pour un volume dérisoire). A l'inverse, les IRIS de la Zone Verte de Saint-Don, de la zone Verte de Mirabel et l'IRIS du sud/ouest ont une vacance qui peut être qualifiée de frictionnelle, voire nécessaire au parcours résidentiel des ménages.



Sur les dernières années le taux et le volume de logements vacants ont sensiblement progressé sur l'EPCI. Les villes de Riom, Châtel-Guyon et de Volvic concentrent une part très importante de cette vacance.

La reconquête de ce parc est un enjeu essentiel face à la problématique de la consommation d'espace et à la désertification des centres-bourgs. Cette reconquête permet d'amoindrir l'étalement urbain, de conserver le patrimoine local. Une connaissance fine de ce phénomène est nécessaire avant d'agir. Ainsi, à l'instar de la démarche réalisée dans le cadre de son PLH par l'ex communauté de communes de Riom communauté en lien avec l'Agence d'urbanisme et de développement de Clermont Métropole, une estimation et une qualification de cette vacance semblent pertinentes sur l'ensemble du territoire.

Par ailleurs, le PLH de Volvic Source et Volcans comprend une action spécifique sur la clarification de la vacance hôtelière sur la commune de Châtel-Guyon. Cette action n'a pas été réalisée sur la première période triennale de ce PLH. Il serait opportun que ce nouveau PLH reprenne cette action.

### 3.3.4 Un nombre de logements privés potentiellement indignes assez faible

La lutte contre l'habitat indigne et dégradé constitue un enjeu majeur des pouvoirs publics, pour protéger la santé et/ou la sécurité des occupants propriétaires ou locataires. Cette lutte vise à éradiquer «un mal logement» qui s'exprime du point de vue du bâti (indécence et insalubrité).

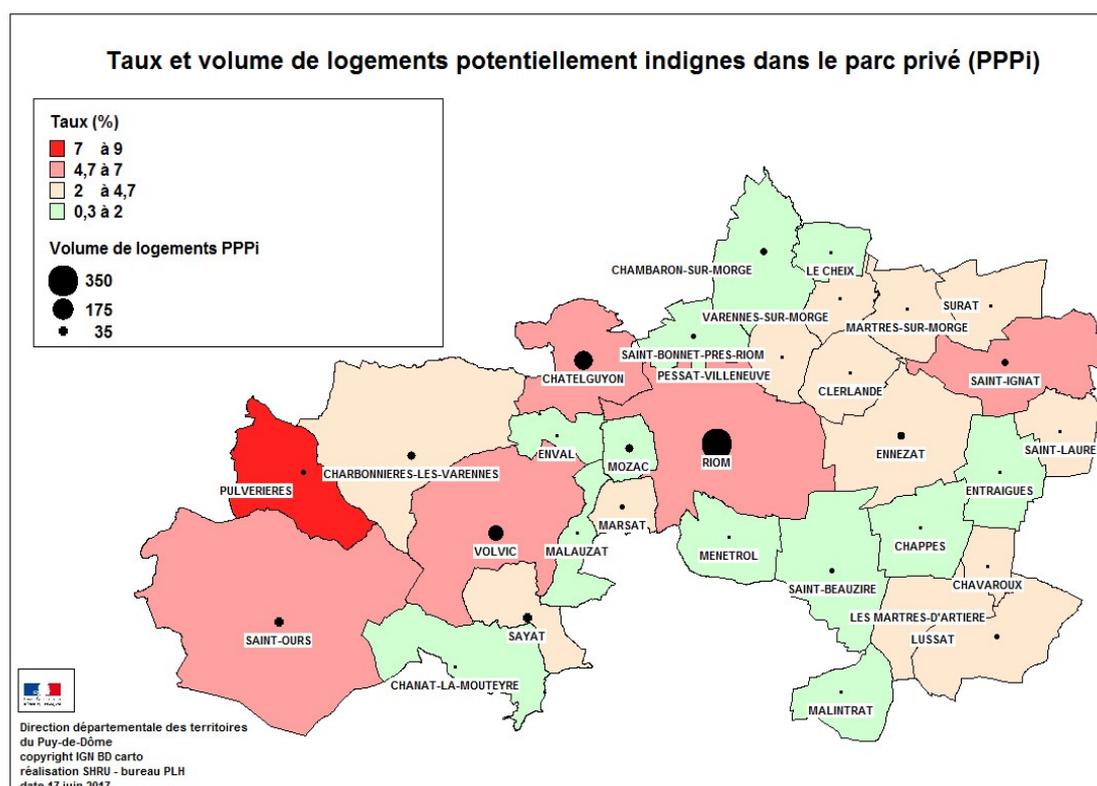
L'habitat indigne est une notion juridique qui recouvre l'ensemble des situations d'habitat qui sont un déni au droit au logement et portent atteinte à la dignité humaine. L'habitat indigne se compose de tous les locaux utilisés à des fins d'habitation et impropres par nature à cet usage, ainsi que de tous les logements dont l'état expose ses occupants à des risques manifestes pour leur santé ou leur sécurité.

Le parc privé potentiellement indigne (PPPI) est un indicateur statistique issu du croisement de données Filocom (fichier des logements par commune) relatives à la qualité du parc des logements privés (classement cadastral) et aux revenus de leurs occupants.

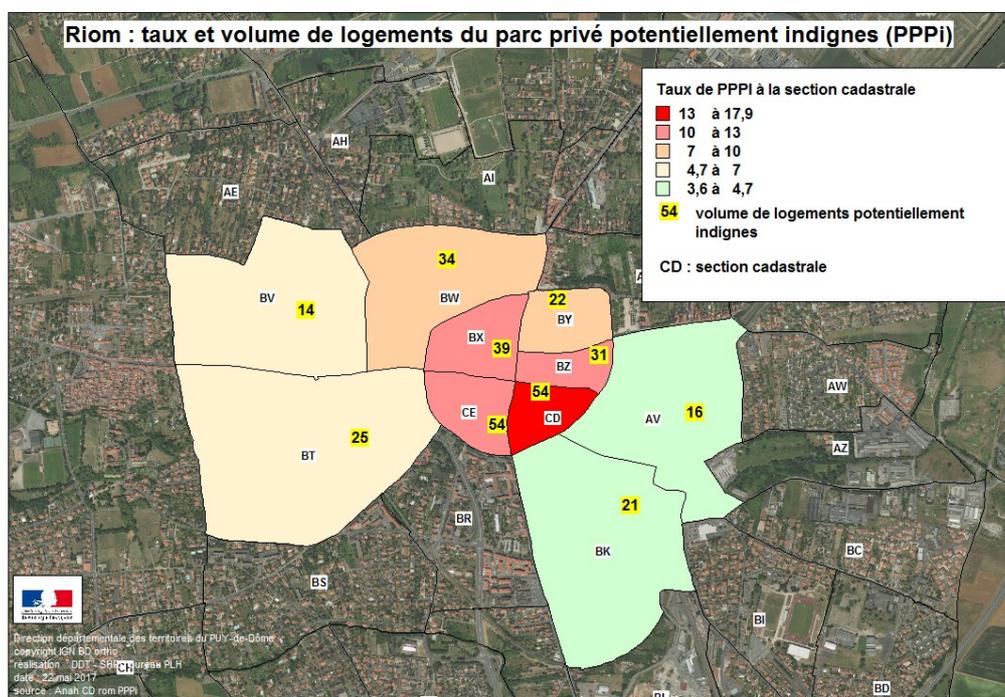
A l'échelle de l'ensemble du périmètre d'étude, le parc potentiellement indigne est faible. En effet, le taux atteint 3,7 % (moyenne départementale du Puy-de-Dôme 4,7%). Toutefois, cela concerne un volume estimatif de 971 logements pour la communauté de communes de Riom Limagne et Volcans. Entre 2013 et 2015, le volume de logements PPPI a baissé, il est passé de 1010 logements à 971.

Ce faible taux prend son explication en partie dans le fait que les territoires de l'ex communauté de communes de Volvic Sources et Volcans et de Riom Communauté ont mené ces dernières années des politiques volontaristes en matière de réhabilitation des logements existants.

6 communes du territoire possèdent un taux de logements privés potentiellement indignes supérieur à la moyenne départementale, il s'agit en l'occurrence des communes de Riom, Volvic, Châtel-Guyon, Saint-Ours et de Pulvérières. La part de logements de ce type au niveau de la commune de Riom est importante, elle représente 346 logements, soit 36 % du parc privé potentiellement indigne de la communauté de communes. De même, le pôle formé des communes de Volvic, Châtel-Guyon et de Riom, représente 61 % du parc privé potentiellement indigne de la communauté de communes.



Au niveau du centre ancien de Riom, ce taux avoisine les 18 % dans certaines sections cadastrales (cf carte ci-dessus). Les volumes sont significatifs sur les sections : CE, CD, BW et BZ. Entre 2013 et 2015, le volume de logements concernés par cette thématique a progressé sur le centre ancien de Riom (source CD- rom PPPi-Anah).



En matière de reconquête des logements indignes, des dispositifs opérationnels sont en vigueur sur le territoire. En effet, un PIG (2016-2019) est en vigueur sur le territoire de l'ex communauté de communes de Volvic Sources et Volcans, avec comme objectif de traiter 8 logements de propriétaires occupants (dont 6 insalubres ou très dégradés et 2 pour travaux de sécurité et salubrité) et également 4 logements locatifs dégradés.

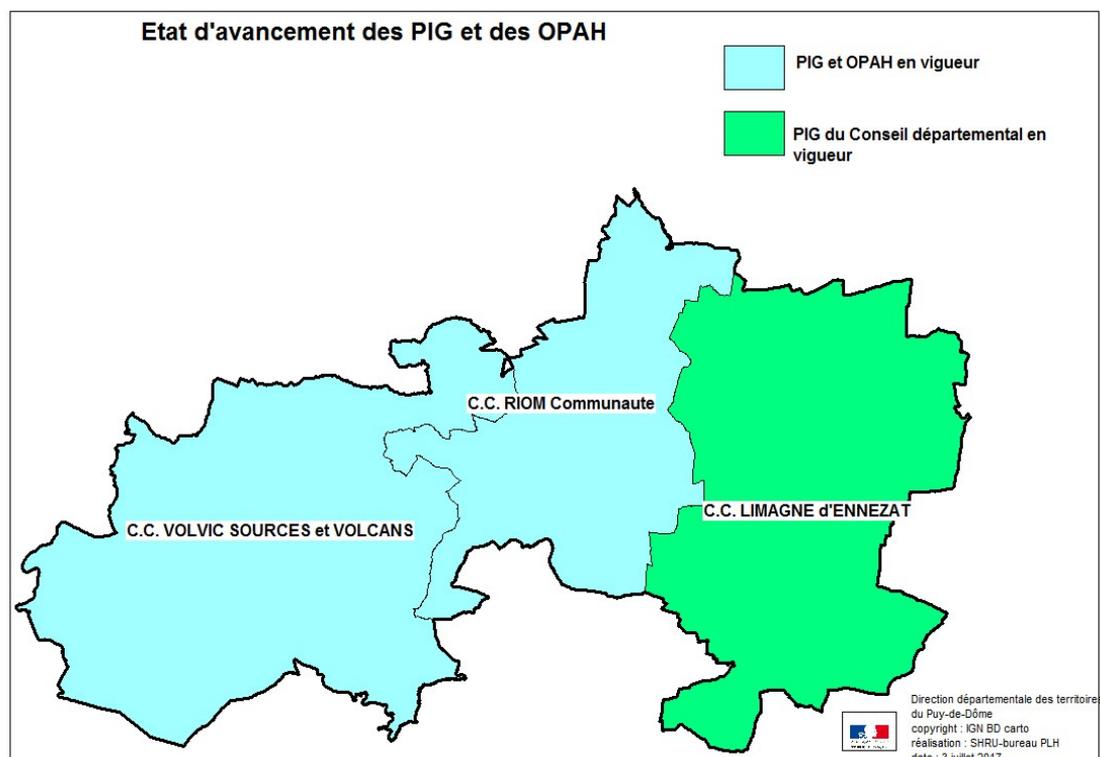
Le PIG de Riom Communauté (2012-2017) prévoit comme objectifs le traitement de 45 logements indignes (dont 20 propriétaires occupants et 25 propriétaires bailleurs).

Ce territoire a un taux de logements potentiellement indignes de son parc privé relativement faible. Cependant, si l'on raisonne en volume, les communes de Riom, Châtel-Guyon et Volvic recensent un nombre de logements potentiellement indignes assez important. Le centre historique de la ville de Riom est tout particulièrement impacté par cette thématique de l'indignité.

L'enjeu de la lutte contre l'habitat indigne constitue un axe majeur des politiques de requalification sur les secteurs urbains, péri-urbains et ruraux. Elle constitue également un préalable à l'attractivité du territoire et apporte une réponse à l'amélioration des conditions de vie des ménages. Son traitement implique une politique volontariste, voire coercitive de la part de la collectivité le cas échéant. Les outils déjà mis en place sur cette communauté de communes sont des leviers utiles pour répondre à cet objectif.

### 3.3.5 Des politiques actives de l'amélioration de l'habitat privé

29 % des ménages propriétaires occupants du territoire de la communauté de communes de Riom Limagne et Volcans ont des revenus modestes, voire très modestes, ce qui leur permet d'être éligibles aux aides mises en place par l'Anah. Au niveau départemental, ce chiffre atteint 36 % des ménages propriétaires occupants.



Depuis avril 2012, un PIG (programme d'intérêt général) a été mis en place sur l'ex communauté de communes de Riom Communauté. Ce dernier a une échéance à l'horizon de décembre 2017.

Les enjeux de cette opération, plutôt orientée pour aider les propriétaires occupants les plus modestes, sont multiples :

- le renforcement de la lutte contre l'habitat indigne ;
- la lutte contre la précarité énergétique en favorisant les travaux permettant des économies d'énergie, grâce notamment à l'implication de Riom Communauté dans le programme national «Habiter mieux» ;
- l'adaptation des logements aux personnes handicapées et aux personnes âgées pour permettre un maintien à domicile.

Ces objectifs s'inscrivent totalement dans les orientations de la politique nationale du logement.

Les objectifs quantitatifs de cette opération à l'échelle de l'ex communauté de communes de Riom Communauté sont ambitieux, avec sur 5 années la réhabilitation de 508 logements dont 461 logements de propriétaires occupants et 47 logements locatifs.

A ce jour, 281 logements ont été subventionnés à l'attention de 251 propriétaires occupants et 30 propriétaires

bailleurs. Ce sont 2 614 341 € de subvention qui ont été engagés (2 101 229 € pour les propriétaires occupants et 513 112 € pour les propriétaires bailleurs). Sur ces 281 logements, 161 ont également bénéficié d'aides du fonds d'aide à la rénovation thermique (FART), soit un engagement de l'Etat à hauteur de 386 199 €. Par ailleurs, 310 000 € ont été subventionnés par l'Anah en matière d'ingénierie (suivi animation ou au titre des dossiers FART).

Par ailleurs, la ville de Riom et l'ex communauté de communes de Riom communauté se sont engagées depuis 2014 dans la résorption du site de la pointe de Planchepaleuil au nord de la ville de Riom. Ce site est occupé depuis de nombreuses années par des familles de gens du voyage sédentarisés (80 personnes), il est devenu au fil du temps impropre à l'habitation et une véritable zone de relégation. Le dispositif de résorption d'habitat indigne RHI « bidonville » a été sollicité auprès de l'Anah. Le nouvel EPCI de Riom Limagne et Volcans a poursuivi la démarche et a déposé un dossier d'éligibilité en juin 2017 auprès de l'Anah. Le projet de l'EPCI est de fermer définitivement ce site et en parallèle, de reloger ces ménages en situation précaire, en développant notamment des programmes d'habitat adapté en opération multi-site, dans un objectif de mixité sociale et d'intégration.

Concernant le territoire de l'ex communauté de communes de Volvic Sources et Volcans, celle-ci a mené des actions en faveur de réhabilitation du parc privé en lien avec l'Anah. Une opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) a été mise en place en 2007. Cette première OPAH a été prolongée par un soutien communautaire en faveur de l'habitat sur la période 2011-2015. En parallèle de ce soutien, ce territoire a bénéficié de la couverture du PIG du Conseil départemental du Puy-de-Dôme.

Après une étude pré opérationnelle effectuée en 2015, un PIG est en vigueur sur l'ex communauté de communes de Volvic Sources et Volcans depuis le 30 mars 2016. Il prendra fin le 20 mars 2019.

Il répond à un certain nombre d'enjeux, à savoir :

- résorber l'habitat indigne et dégradé ;
- lutter contre la précarité énergétique ;
- adapter les logements au vieillissement et au handicap ; remettre en service des logements vacants ;
- développer l'offre en logements locatifs privés conventionnés ;
- mettre en valeur le patrimoine bâti.

Ces enjeux liés au logement s'inscrivent également à l'intérieur d'enjeux plus larges, comme la lutte contre l'étalement urbain et la réappropriation des centres bourgs, tout en continuant à accueillir de nouveaux ménages et en maintenant la population en place.

Afin de répondre à ces enjeux, le PIG fixe des objectifs quantitatifs de logements subventionnés par l'Anah, à savoir un objectif de 96 logements occupés par des propriétaires (dont 40 en primes de fonds aide à la rénovation thermique « FART »), ainsi qu'un objectif de 16 logements locatifs appartenant à des propriétaires bailleurs (dont 6 en primes FART).

A ce jour, 41 logements ont été subventionnés pour propriétaires occupants, soit un montant total de subvention de 245 799 € et 49 143 € au titre du FART (30 logements concernés).

L'ex communauté de communes de Limagne d'Ennezat ne dispose pas de secteur opérationnel. Cependant, cette collectivité a pu bénéficier de subventions de l'Anah ces dernières années. De 2012 à 2015, ce territoire était couvert par le PIG départemental du Conseil départemental du Puy-de-Dôme. Depuis le 5 juillet 2016, et ce jusqu'au 4 juillet 2019, ce précédent dispositif a été remplacé par le PIG départemental « Habiter Mieux », qui couvre également l'ensemble des territoires non couverts par un PIG ou une OPAH.

Ainsi depuis 2012, 18 logements ont bénéficié de subventions de l'Anah, pour une somme totale de 248 000 €.

Ce territoire a pris conscience depuis de nombreuses années de l'importance d'agir sur l'habitat existant, sa réhabilitation, son adaptation, voire sa reconquête. Il mène ainsi une politique active dans ce sens avec l'aide des dispositifs de l'Anah.

Les interventions sur le parc privé seront des actions importantes du futur PLH. Elles consisteront principalement à renforcer la qualité énergétique des logements, lutter contre l'habitat indigne, adapter les logements à la perte d'autonomie des personnes âgées ou souffrant d'un handicap, et développer une offre en logements sociaux locatifs privés correspondante aux besoins des ménages.

### 3.3.6 Un nombre de copropriétés fragiles<sup>1</sup> significatif

Une démarche conjointe de l'Anah et de la DGALN (Direction Générale de l'Aménagement, du Logement et de la Nature) du Ministère de la Cohésion des territoires a rendu possible la mise en place d'un outil statistique qui permet la détection des copropriétés fragiles à l'échelle de la section cadastrale. Il a permis de classer chacune des copropriétés en quatre classes<sup>2</sup> : A, B, C, D, du plus faible au plus fort potentiel de fragilité.

Le territoire de communautaire de Riom Limagne et Volcans comprend un total de 502 copropriétés privées. Au regard des fichiers infra-communaux d'aide au repérage des copropriétés fragiles délivrés par les services de l'Anah (fichiers 2015 - source Filocom 2013), il ressort sur ce territoire 319 copropriétés considérées comme potentiellement fragiles (63 % du nombre total de copropriétés). 93 de celles-ci sont classées en classe D (potentiellement fragiles), 83 sont de classe C (potentiellement vulnérables) et 143 de classe B (classe à surveiller).

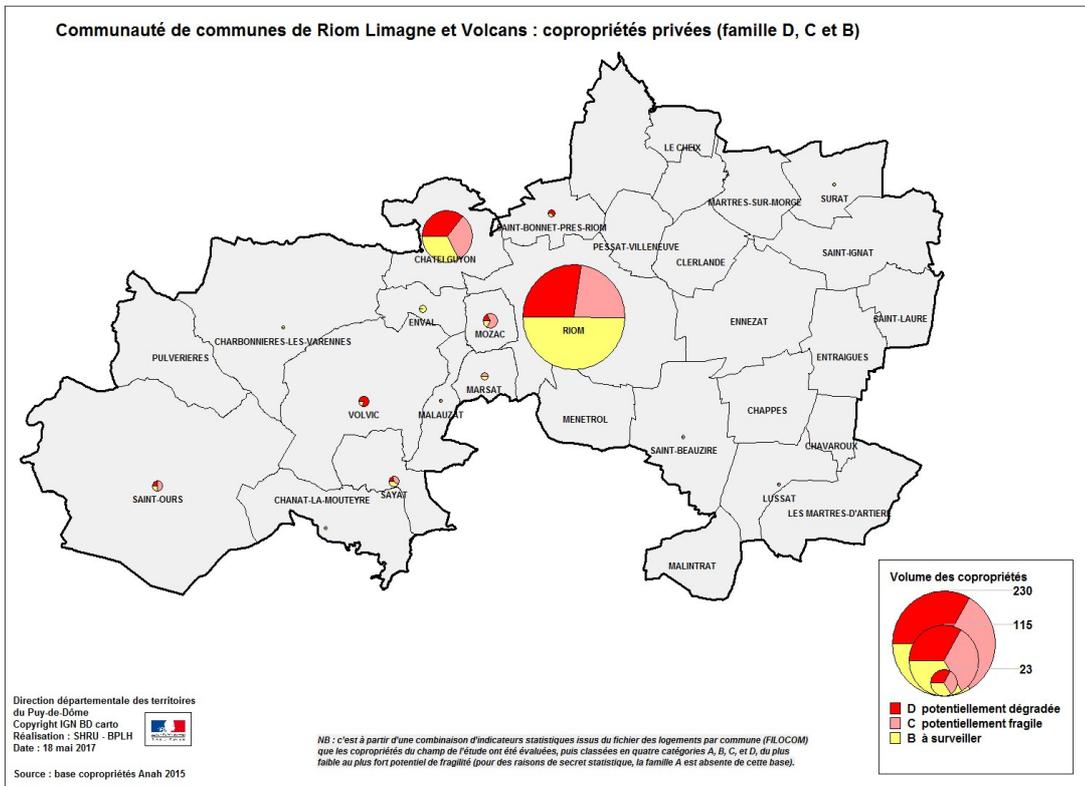
---

1 Une copropriété est l'organisation d'un immeuble bâti (ou groupe d'immeubles) dont la propriété est répartie entre plusieurs personnes, par lots comprenant chacun une partie privative et une quote-part des parties communes. Elle se trouve en difficulté quand le syndicat des copropriétaires voit son équilibre financier compromis en raison du montant des charges impayées. Elle est également en difficulté lorsque le même syndicat ne peut plus pourvoir à la conservation de l'immeuble, faute de réaliser des travaux.

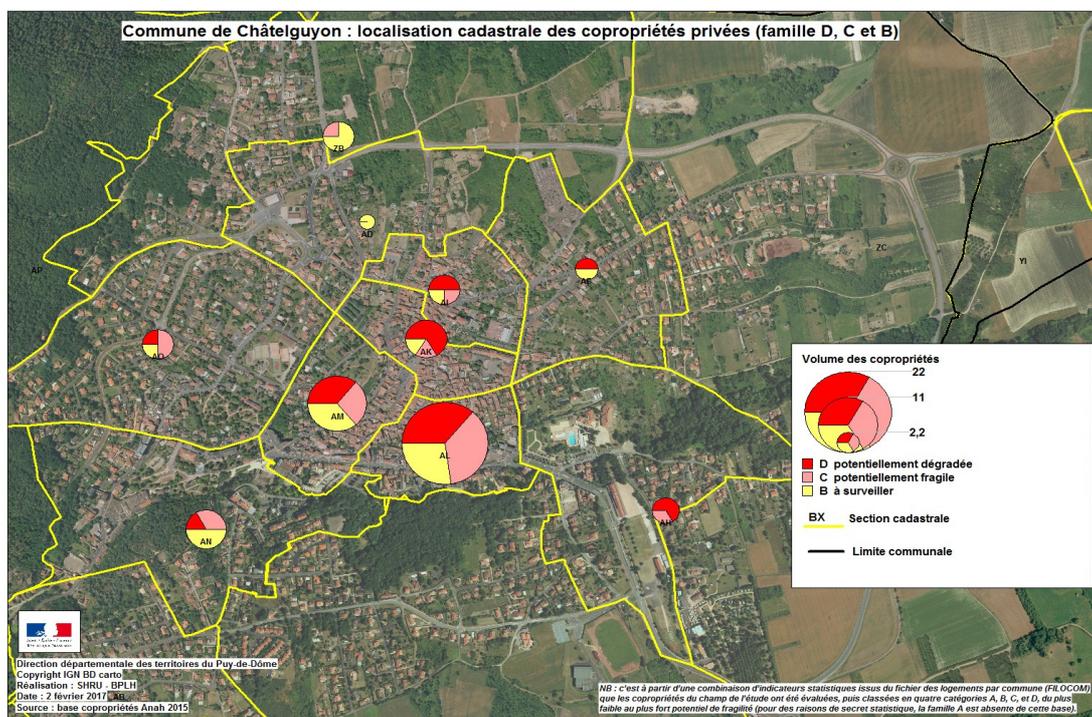
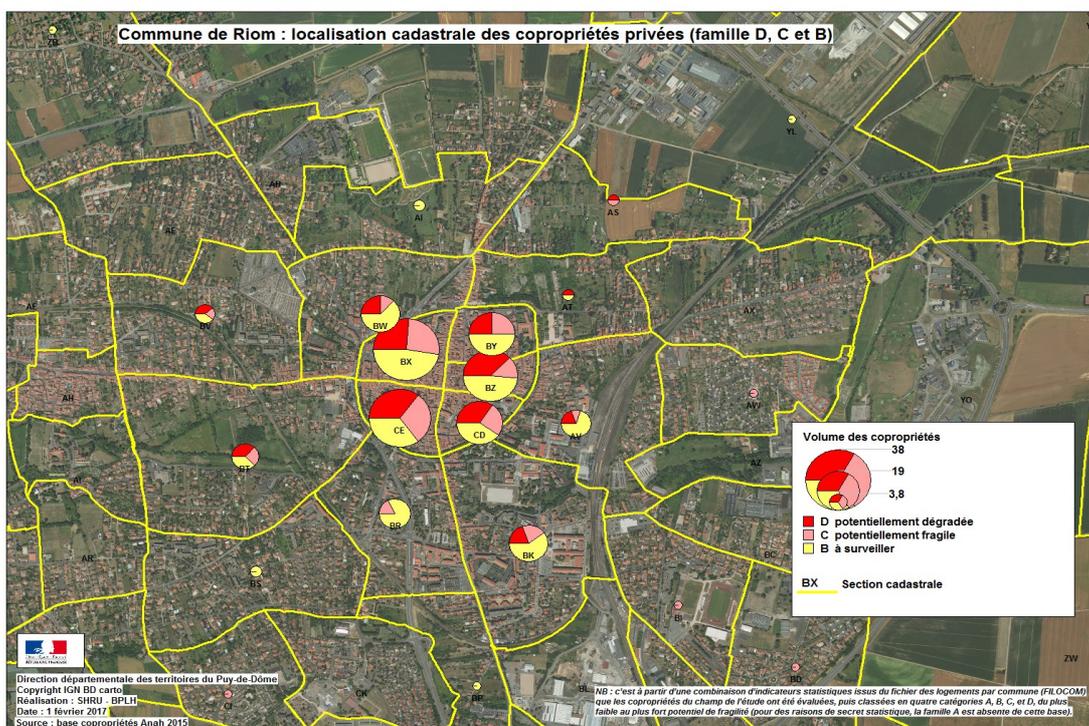
2 A classe non concernée, B classe à surveiller, C classe potentiellement vulnérable, D classe potentiellement fragile

**Communauté de communes de Riom Limagne et Volcans :  
copropriétés privées de famille D, C et B**

Chanat-la-Mouteyre	0	0	1
Charbonnières-les-Varennes	0	0	1
Châtel-Guyon	23	20	21
Enval	0	0	2
Lussat	0	1	0
Malauzat	0	1	0
Marsat	0	1	1
Mozac	1	4	1
Riom	61	51	110
Saint-Beauzire	0	1	0
Saint-Bonnet-près-Riom	2	0	1
Saint-Ours	1	2	1
Sayat	1	2	2
Surat	0	0	1
Volvic	4	0	1
<b>Total EPCi</b>	<b>93</b>	<b>83</b>	<b>143</b>



La ville de Riom comprend 61 copropriétés de classe D, 51 de classe C et 110 de classe B. La commune de Châtelguyon regroupe également un nombre conséquent de copropriétés, soit 23 de classe D, 20 de classe C et 21 de classe B.



Riom Limagne et Volcans comprend de nombreuses copropriétés privées potentiellement fragiles, notamment au centre de Riom et à Châtel-Guyon.

L'enjeu principal pour la collectivité sera d'assurer le suivi de la situation de ces copropriétés, voire d'anticiper les difficultés à venir. Pour cela l'Anah, via la DDT, met à disposition des EPCI (par convention) une base de données répertoriant les copropriétés par typologie de fragilité. Par ailleurs, l'Anah prend part à la requalification de ces copropriétés qui connaissent des problèmes dont l'ampleur et la multiplicité rendent l'intervention publique nécessaire. Il s'agit là d'intervenir le plus en amont possible en prévention de toute dégradation. Ainsi, en 2017, l'Anah a créé une nouvelle ligne d'intervention permettant d'aider ces copropriétés à réaliser des travaux d'économie d'énergie dans le cadre du programme Habiter Mieux (25 % dans un plafond de 15 000€ / lot d'habitation principale, + 1 500€ de prime Habiter Mieux par lot). Ces aides spécifiques complètent ainsi les aides de l'Anah de prévention de la dégradation de ces copropriétés :

- veille et observation des copropriétés (VOC), outil pour le repérage et l'observation des copropriétés en difficulté ou potentiellement fragiles, avec une subvention de 50 % sur un plafond de dépenses de 120 000 € hors taxe sur 3 ans aux collectivités maîtres d'ouvrage ou à un organisme missionné sur 3 ans ;

- programme opérationnel de prévention et d'accompagnement en copropriété (POPAC), dispositif pour la mise en place d'une ingénierie pour aider les copropriétés à se structurer et prévenir leur déqualification, avec une subvention de 50 % sur un plafond de dépenses de 100 000 € annuels sur 3 ans, aux collectivités maîtres d'ouvrage, avec la possibilité en complément de financer des études et expertises ainsi que des frais de syndic ou d'autres actions nécessaires au redressement des copropriétés concernées.

Pour les copropriétés déjà en difficulté, à savoir celles qui ne fonctionnent plus correctement (plus de syndic, ou un syndic discrédité aux yeux des propriétaires, plus d'assemblée générale, plus d'entretien de la copropriété), l'Anah a prévu d'importants dispositifs de redressement (selon l'état de dégradation : OPAH copropriétés dégradées, plan de sauvegarde). Ces opérations prévoient à la fois la prise en charge d'une partie de l'ingénierie nécessaire pour le redressement de ces copropriétés (50 % de 150 000€ / an + 500€ / lot d'habitation principale), sans oublier le financement des études et expertises, et les subventions pour les travaux (de 35 à 50 % avec ou sans plafond, + 1 500€ de prime Habiter Mieux par lot, + possibilité de cumuler les aides aux syndicats de copropriétaires avec des aides individuelles aux propriétaires les plus en difficulté).

L'étude pré-opérationnelle d'une prochaine OPAH-RU centres-bourgs sur l'ensemble du territoire inclura un volet copropriétés fragiles.



Ainsi, à la date du 16/03/2016, 723 demandes étaient en vigueur (hors mutations) sur l'ex communauté de communes de Riom (pour 202 demandes satisfaites), dont 631 sur la ville de Riom. Les villes de Mozac, Ménétrol et de Saint-Bonnet-Prés-de-Riom étaient sollicitées dans une moindre mesure.

De même, 118 demandes étaient à la même date en vigueur sur l'ex communauté de communes de Limagne d'Ennezat (pour 20 demandes satisfaites), dont 45 sur le pôle de vie d'Ennezat.

En ce qui concerne l'ex communauté de communes de Volvic Sources et Volcans, 115 demandes étaient en vigueur (pour 18 demandes satisfaites) dont 53 sur la Commune de Châtel-Guyon et 35 sur la commune de Volvic.

Sur l'ensemble de la nouvelle communauté de communes l'ancienneté moyenne des demandes est de 11 mois est relativement longue pour un territoire détendu (le délai moyen d'attribution pour le département du Puy-de-Dôme est de 11 mois également).

La ville de Riom concentre les 3/4 des logements sociaux publics du territoire.

L'enjeu premier consistera à apporter des réponses aux demandes en logements sociaux publics sur le territoire, en privilégiant principalement le développement de ces logements sur le coeur métropolitain et les pôles de vie.

La communauté de communes de Riom Limagne et Volcans est maintenant concernée par l'article 55 de la loi solidarité et renouvellement urbain (SRU) suite à la publication de la loi égalité et citoyenneté du 27.

## 3.4 Les besoins en logement des publics spécifiques

### 3.4.1 Des besoins en logements pour faire face au vieillissement de la population

La question du vieillissement de la population et la thématique de l'habitat des personnes âgées constituent un défi qui concerne la plupart des territoires. D'ici 2030, le nombre de séniors qui habitent le Pays du Grand Clermont devrait plus que doubler, soit une progression de 35 000 personnes âgées de plus de 60 ans.

Entre 2008 et 2013, sur Riom Limagne et Volcans, la part des personnes dont l'âge est supérieur à 60 ans a progressé de 8,6 % (département du Puy-de-Dôme +9,5%), et celle concernant les personnes de plus de 75 ans a augmenté de 17,3 % (département du Puy-de-Dôme +10,5%). Cette progression des classes séniors est significative.

La problématique du vieillissement est complexe. En effet, l'occupant âgé peut-être fragile, en raison de sa perte d'autonomie, de sa situation financière précaire, de son attachement à son logement et ses repères.

La connaissance de cette population est nécessaire afin de pouvoir évaluer ses besoins en habitat. Le PLH constitue un outil qui permet de prendre en compte cette problématique, de proposer un véritable plan d'actions face à ce vieillissement des ménages.

Les politiques publiques ont développé depuis les années 80, le maintien à domicile. Cette orientation si elle permet de faire faces aux contraintes financières, répond avant tout à l'attente même des personnes âgées. Ainsi, sous l'impulsion de l'Anah et en partenariat avec les collectivités, l'adaptation des logements au vieillissement constitue une réponse privilégiée qui a été mobilisée à travers les dispositifs opérationnels mis en place sur ce territoire (cf partie « politique de l'amélioration de l'habitat privé »). Cette adaptation ne peut se faire sans un accompagnement social.

Riom Limagne et Volcans est touchée par la problématique du vieillissement de sa population. L'allongement de la durée de vie est lié à un ensemble de thématiques complexes qui nécessite connaissances et anticipation.

L'enjeu pour Riom Limagne et Volcans est de poursuivre la connaissance de ce public âgé sur son territoire. Il sera également pertinent de recenser les logements adaptés mais également le parc qui nécessite des adaptations.

Ce recensement devrait également comprendre les logements adaptés ou adaptables aux personnes en situation de handicap.

Outre la prise en compte du schéma gérontologique, les dispositifs opérationnels déployés par l'Anah, l'État et la collectivité seront à poursuivre.

D'autres solutions que le maintien à domicile peuvent être envisagées. À l'instar des logements partagés (colocation, accueil familial, intergénérationnel), de l'habitat participatif, des résidences sociales, de partenariat avec les bailleurs du parc public...

### 3.4.2 Apporter une réponse au logement des jeunes

En application du code de la construction et de l'habitation (article R 302-1-2 ), le PLH doit préciser les réponses apportées aux besoins particuliers de logements des jeunes, et notamment des étudiants. Ainsi, le PLH de Riom Limagne et Volcans devra aborder tant dans son diagnostic que dans ses orientations (objectifs et principes), la problématique du logement des jeunes.

Les orientations générales du SCOT du Grand Clermont prévoient que les PLH intègrent des actions en matière de logements étudiants sur le cœur métropolitain, qui intègre plusieurs communes de l'EPCI (Riom, Mozac et Ménétréol).

Par ailleurs, Riom Communauté constitue une porte d'entrée sur le bassin clermontois pour des publics en apprentissage (zones de Riom sud, Ladoux, Mozac..) ou poursuivant des études de type post bac. Ce territoire peut être force de propositions en matière d'habitat, en lien notamment avec l'interface du Pays des Combrailles. L'insertion professionnelle du public jeune est souvent liée aux conditions de logement et à la mobilité. Que ce soit par la colocation ou la location, l'accès au logement constitue en effet un facteur de sécurisation et de stabilisation du parcours d'un jeune et lui permet l'accès à l'autonomie.

Sur le territoire de Riom Limagne et Volcans, la part des jeunes âgés de 15 à 29 ans est de 14,9 %, contre 18,1 % sur le département du Puy-de-Dôme.

Les jeunes en début de parcours résidentiel, en alternance, étudiants, en décohabitation par rapport à la sphère familiale, en situation précaire, éprouvent des difficultés pour trouver un logement (source atelier thématique PLH 2017-2022 de Riom Communauté).

L'allongement des études et de l'insertion professionnelle, l'augmentation des prix du logement, le recul de l'âge de constitution du couple, l'augmentation de la demande en petits logements, la frilosité des agences immobilières, sont autant de facteurs qui compliquent les parcours des jeunes en quête d'un logement.

Il convient à cet égard de souligner l'initiative de création dans le Puy-de-de-Dôme du S.I.R.A (service interdépartemental pour la réussite des alternants) piloté par le Corum St Jean dans le cadre d'un projet lauréat du programme « investissement d'avenir », apportant des investissements conséquents, tant sur l'appareil de formation que sur l'offre d'hébergement dédié, en s'appuyant sur un partenariat avec les bailleurs sociaux.

La part des jeunes âgés de 15 à 29 ans représente près de 15 % de la population et constitue un public pour lequel le logement joue un rôle structurant et une passerelle vers l'autonomie et l'indépendance.

L'enjeu sur cette thématique sera pour la collectivité d'affiner les besoins en logement de ces jeunes.

Outre les solutions classiques comme l'accès au logement social, différentes pistes de solutions peuvent être envisagées. Ainsi pourrait être envisagé le développement du travail en réseau des différents acteurs, l'élargissement des périodes d'accueil dans les internats, la mise en place de conventionnement avec les lycées et les maisons rurales et familiales, le soutien au développement du contrat LOJA (logement jeune apprenti) et l'amélioration du système d'aide au logement ou la sécurisation des baux concernant les logements meublés....

L'étude sur la création d'un foyer de jeunes travailleurs sur le territoire devra être finalisée.

### 3.4.3 Le logement et l'accueil des gens du voyage

Riom Limagne et Volcans, se caractérise par une présence ancienne de familles du voyage sur son territoire et par leur ancrage fort dans les communes situées sur un axe est-ouest soit Ennezat, Riom, Saint-Bonnet-près-Riom, Ménérol, Mozac, Châtel-Guyon, Enval, Sayat, Volvic et Saint-Ours-les-Roches.

La proximité de l'axe autoroutier A71 rend attractif ce secteur pour les passages estivaux. Cela se traduit par des stationnements ponctuels de groupe d'itinérants. Après le territoire de Clermont Communauté, l'ex communauté de communes de Riom Communauté est le territoire où les enjeux concernant la population des gens du voyage sont les plus importants.

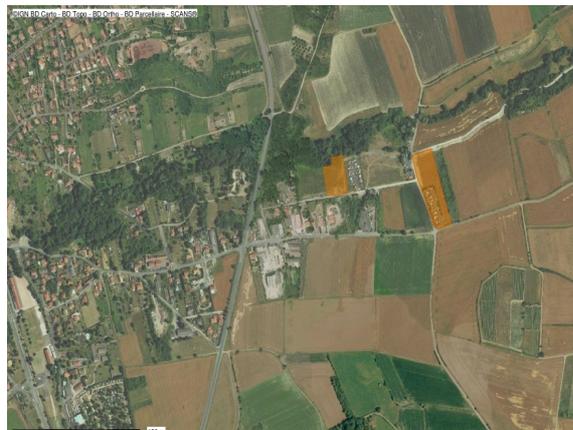
Riom Limagne et Volcans possède 6 aires d'accueil sur son territoire, situées sur les communes de Volvic (chemin des Ratiers), d'Enval (secteur Redadoux), Châtel-Guyon (secteur Champs Bernard), Riom (secteur du Maréchat), Saint-Bonnet-Près-Riom (chemin des Planches) et la commune de Saint-Ours-les-Roches (secteur du Bréjas).

Au total ce sont 71 emplacements qui sont opérationnels, soit une capacité totale de 143 places.

Pour la réalisation de ces 6 aires d'accueil l'État a délivré des subventions pour un montant de 1 526 000 €.



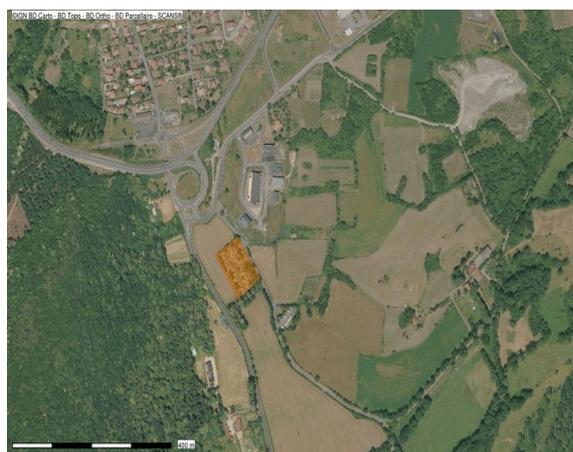
Aire d'Enval



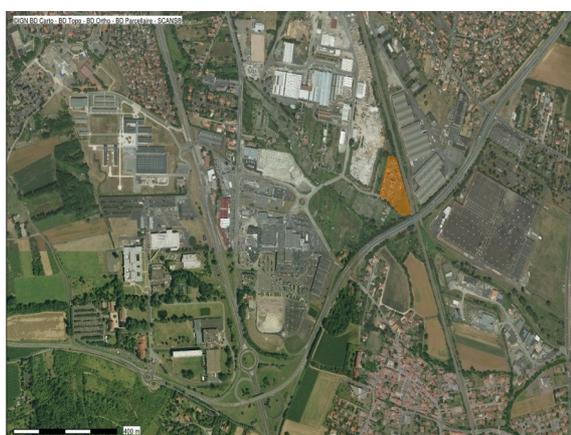
Aires de Châtel-Guyon et de St-Bonnet-près-de-Riom



Aire de Saint-Ours



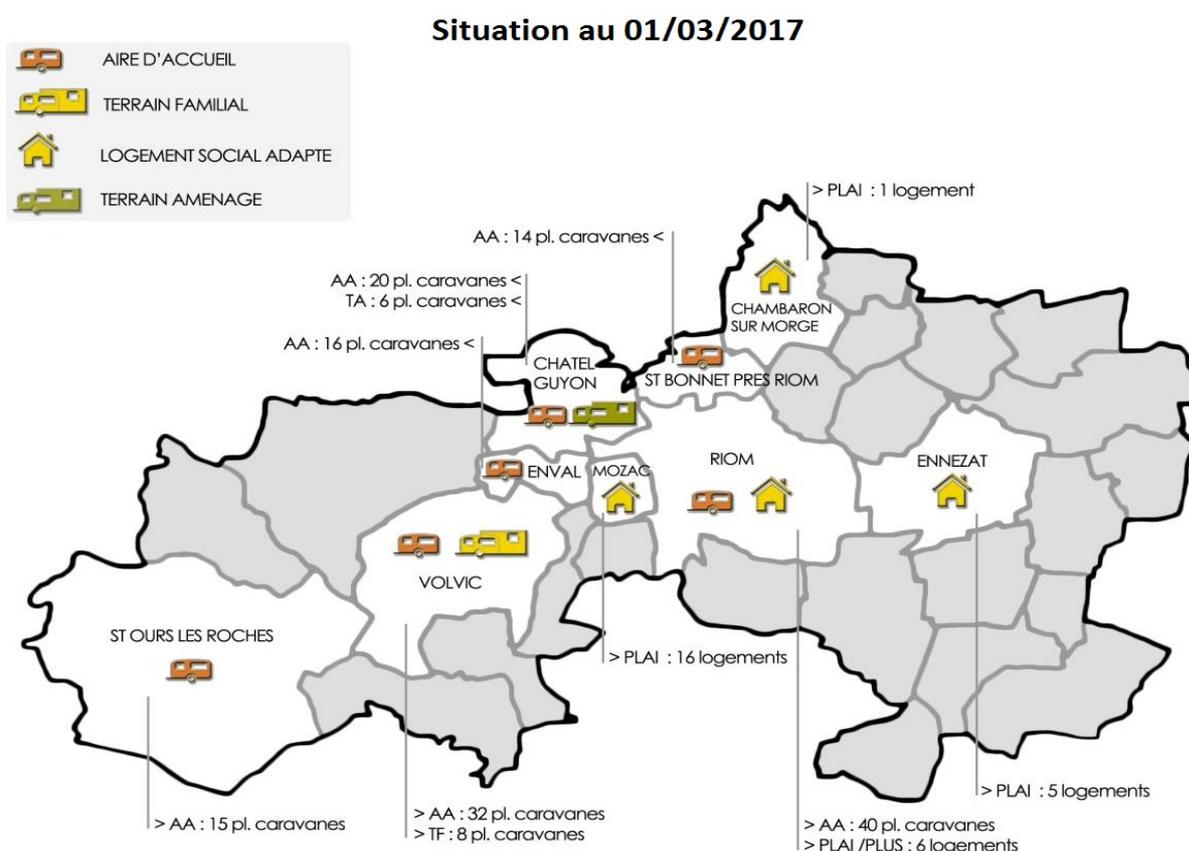
Aire de Volvic



Aire de Riom

Des terrains familiaux locatifs et des programmes de PLAI adaptés ont été réalisés dès 2007 à l'échelle de l'EPCI :

- 2 logements PLAI adaptés sur la commune de Riom (rue des Chandeliers) gérés par l'Ophis ;
- 1 logement PLAI adapté sur la commune de Mozac (rue de l'Abbaye) gérés par l'Ophis ;
- 13 logements PLAI adaptés sur la commune de Mozac (lotissement Les Rosiers) gérés par l'Ophis ;
- 8 logements dont 2 PLAI adaptés sur la commune de Mozac (lotissement Les Sorbiers) gérés par l'Ophis ;
- 5 logements PLAI adaptés sur la commune d'Ennezat, gérés par Auvergne Habitat ;
- 11 logements dont 1 PLAI adapté sur la commune de Chambaron sur Morge gérés par Auvergne Habitat ;
- 1 terrain aménagé pour 3 ménages sur la commune de Châtel-Guyon géré par l'intercommunalité.



Source : AGSGV 63

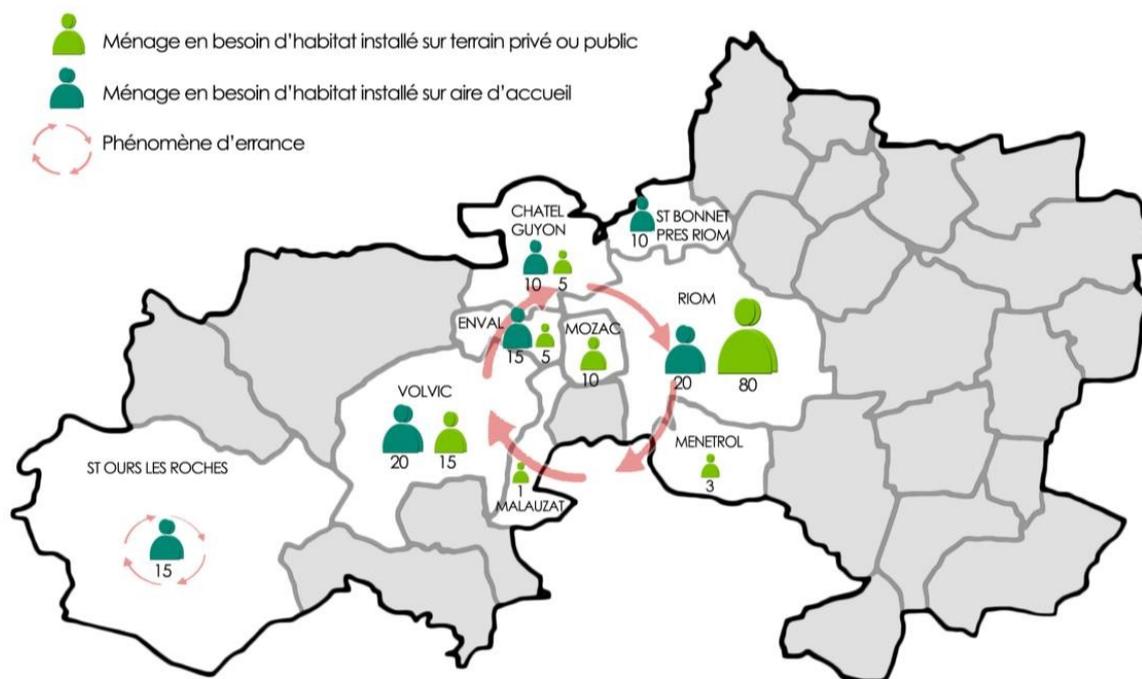
Les 6 aires d'accueil présentent de très forts taux d'occupation compris entre 95% et 100%. Si l'on comptabilise l'ensemble des ménages, y compris ceux n'ayant pas décohabités, ce sont près de 100 ménages en besoin d'habitat sur les 6 aires du territoire.

Le phénomène d'installation sur les aires d'accueil détourne celles-ci de leur fonction première d'aires de passage et en complexifie donc la gestion.

On constate par ailleurs, essentiellement sur les communes de Volvic et Riom, des ménages installés de manière pérenne sur des terrains en propriété, ou non, ou encore occupants sans titre de parcelles publiques, dans des conditions impropres à l'habitat. On recense ainsi plus de 100 ménages installés sur des terrains qui disposent d'un accès limité aux réseaux ou en infraction avec les règles d'urbanisme.

En marge des aires d'accueil et des terrains privés, le territoire recense environ une vingtaine de situations de ménages en errance. Ces ménages circulent entre les aires de Volvic ou Saint-Ours-Les Roches, des terrains privés et, par défaut, s'installent sur des terrains non aménagés dans les zones d'activités économiques de Volvic, Mozac, Riom, Gerzat ou Clermont-Ferrand. Ces ménages recherchent un lieu d'ancrage stable à proximité de leur commune d'origine à savoir Saint Ours les Roches, Volvic ou Riom. Tous sont originaires des territoires cités, depuis plusieurs générations. Nombre d'entre eux ont leurs enfants scolarisés dans les écoles et collèges des communes concernées.

#### ESTIMATION DU NOMBRE DE MENAGES EN BESOIN D'HABITAT AU 01/03/2017



Source : AGSGV 63

Du petit passage (groupe inférieur à 20 caravanes) est constaté l'hiver pour des motifs familiaux et se développe à la belle saison pour des motifs économiques, culturels ou culturels. Ce petit passage, phénomène déjà recensé dans le 1er schéma départemental adopté en 2002, concerne généralement des ménages originaires du territoire de Riom Limagne et Volcans. Dans le cadre de ces rassemblements, ces ménages stationnent pour une courte durée en

dehors des aires d'accueil faute de places disponibles sur celles-ci. Ce phénomène de petit passage est à distinguer du phénomène d'errance.

En 2014, la ville de Riom et Riom communauté se sont engagées dans la résorption du site de la pointe de Planchepaleuil au nord de la ville de Riom. Il s'agit d'un site enclavé entre une station d'épuration et deux voies ferrées, classé en zone A du PLU de Riom et traversé par un ruisseau.

Occupé depuis de nombreuses années par des familles de gens du voyage sédentarisés, il est devenu au fil du temps un site impropre à l'habitation et une véritable zone de relégation. Environ 80 personnes sont recensés sur le site, soit 25 ménages qui vivent dans des conditions très précaires.

Le dispositif de résorption d'habitat indigne RHI « Bidonville » a été sollicité auprès de l'Anah. Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017, Riom Limagne et Volcan a souhaité poursuivre la démarche engagée précédemment et un dossier d'éligibilité au dispositif a été déposé en juin 2017.

Le projet consiste à fermer définitivement le site de la pointe de Planchepaleuil, en relogant l'ensemble des 25 ménages. Riom Limagne et Volcans prévoit de développer des programmes d'habitat adapté en opérations multi sites sur l'ensemble de son territoire, dans un objectif de mixité sociale et d'intégration des ménages.

Quatre programmes ont été engagés en 2017 avec pour objectif le relogement de 7 familles et d'autres sites sont à l'étude.

Par ailleurs, la commune de Volvic accompagne l'amélioration des conditions d'habitat de 2 ménages propriétaires occupants de terrains situés en secteur naturel en procédant à un échange.

Ce territoire se caractérise comme une terre d'accueil de la population des gens du voyage. Des structures sont présentes sur l'ensemble de l'EPCI, des logements adaptés ont été réalisés. Cependant, il y a encore environ 200 ménages en quête de logements viables et durables sur le territoire communautaire.

L'enjeu consistera à programmer à travers le PLH une offre d'habitat diversifiée. La prise en compte de ces besoins en habitat devra être traduite dans les documents d'urbanisme. Dans l'attente d'une réponse aux besoins d'habitat pour les ménages en errance, la proposition de terrains temporaires d'accueil pourrait être envisagée. En matière de petit passage (groupe inférieur à 20 caravanes), essentiellement en période estivale, une réflexion pourrait être menée pour améliorer l'accueil des itinérants et leur assurer des conditions minimales de salubrité.

## 4 Analyse et bilan des précédents PLH

### 4.1 Le 3<sup>ème</sup> PLH de Riom communauté ambitieux

Riom communauté a adopté son 3<sup>ème</sup> PLH 2017-2022 le 16 décembre 2016, aussi il n'est pas possible d'établir un premier bilan.

Dans ce cadre, la communauté de communes avait identifié 3 enjeux :

- l'accueil de nouvelles populations en maîtrisant la consommation foncière et en favorisant les partenariats des acteurs de l'habitat ;
- la rénovation du parc privé avec une action spécifique sur les centres bourgs (logements vacants, indignes, copropriétés potentiellement fragiles) ;
- la diversification d'une offre de logements insuffisamment adaptée à la demande et notamment la production la production de logements sociaux en adéquation avec les besoins spécifiques recensés.

Le PLH se décline ainsi en 5 orientations et 12 fiches actions. Après un avis très favorable et sans réserve du CRHH, ce PLH a reçu un avis favorable de l'État le 12 décembre 2016.

Au-delà de sa compatibilité avec les orientations du SCoT du Grand Clermont, l'avis de l'État reconnaît l'effort de réduction de la consommation foncière sur les territoires appartenant au cœur métropolitain, par rapport au PLH précédent.

La territorialisation de la production de logements a été réalisée, y compris à l'échelle infracommunale, ce qui permettra de faciliter sa mise en œuvre dans les documents d'urbanisme.

Le caractère ambitieux du programme de réinvestissement des centres bourgs, en particulier du centre historique de Riom, a été souligné. Il en est de même de la volonté de résorption de la vacance qui se traduira par la réhabilitation et la mise en œuvre de dispositifs de captations de logements dans le parc privé, des interventions en maîtrise d'ouvrage d'insertion et la mise en œuvre d'une intermédiation locative.

Par ailleurs, la création d'un guichet unique d'information sur l'habitat est un point très positif dans la perspective de faciliter la mise en œuvre des projets.

Enfin l'avis de l'État a relevé la qualité de la prise en compte de l'ensemble des publics spécifiques (jeunes travailleurs, sortants de prison, gens du voyage).

## 4.2 Le bilan triennal du PLH de Volvic Source et Volcans

Le premier PLH de Volvic Sources et Volcans a été approuvé le 2013 pour la période 2013-2018.

Il souhaite répondre à 4 enjeux :

- proposer des objectifs de développement de l'habitat qui s'inscrit dans le cadre du SCoT du Grand Clermont ;
- assurer la valorisation du parc ancien en menant à bien la modernisation tant du parc locatif privé qu'aidé, en l'adaptant aux besoins des habitants notamment en matière d'accessibilité et de performance énergétique ;
- organiser les conditions de développement d'une offre de logement plus accessible et plus diversifiée tant en locatif qu'en accession pour mieux répondre à la diversité des besoins locaux ;
- améliorer les réponses aux besoins spécifiques de la population (vieillesse, publics précaires, accueil des populations nomades).

La déclinaison du PLH se traduit par 4 orientations et 10 actions. Le bilan triennal de la période 2013-2015 a reçu un avis favorable de l'État le 22 décembre 2016. Cet avis a souligné les points positifs que constituent :

- la compatibilité avec les orientations du SCoT du Grand Clermont en matière de production globale de logements ;
- le soutien apporté à la réhabilitation du parc privé ;
- l'opération de restructuration urbaine d'ensemble dans le cadre de la ZAC multi sites de la Bannière sur la commune de Volvic ;
- la réalisation d'une pépinière de logements ;
- un engagement budgétaire proche de l'objectif.

Cependant, l'avis de l'État fait apparaître des marges de progrès dans la suite de la mise en œuvre des actions. Ainsi il sera nécessaire d'améliorer l'efficacité foncière en menant un travail particulier sur des formes urbaines moins consommatrices de foncier. Il sera également indispensable d'inciter à la mise en œuvre de production de logements sociaux, en particulier sur les communes de Volvic et de Châtel-Guyon, dans la perspective de répondre aux obligations de la loi Solidarité et renouvellement urbain (SRU).

Par ailleurs, l'étude sur la vacance en logement sur la commune de Châtel-Guyon devra être finalisée.

Enfin, il faudra engager des actions opérationnelles afin de répondre aux besoins d'habitat des gens du voyage.

## 5 Les principaux enjeux du point de vue de l'État

Les enjeux identifiés constituent les principaux points d'attention identifiés par l'État au regard de ses politiques sur le territoire de la communauté de communes Riom Limagne et Volcans.

### 5.1 Maîtriser la consommation foncière

Les enjeux de maîtrise de l'urbanisation et de réduction de la consommation foncière constituent une priorité pour le territoire de Riom Limagne et Volcans, qui a connu un fort développement avec la péri-urbanisation liée à sa proximité de l'agglomération clermontoise.

Avec le renforcement du volet foncier de la loi Egalité et Citoyenneté (article L302-1 du CCH), le PLH doit assurer une réelle articulation entre les stratégies foncières et l'habitat.

Aussi, le PLH s'attachera à faire état du potentiel foncier disponible en le qualifiant et en le hiérarchisant afin de pouvoir mesurer la capacité de mobilisation et les opportunités possibles au sein des enveloppes urbaines de chaque commune.

#### 5.1.1 Densifier l'habitat au regard du SCoT du Grand Clermont

Un effort de densification et de renouvellement urbain au regard du SCoT du Grand Clermont doit donc être un des objectifs majeurs du PLH décliné sur les territoires communaux.

#### 5.1.2 Territorialiser dans les PLU les projets de développement de l'habitat

Le PLH devra également s'attacher à fixer clairement des objectifs, pour être repris dans les PLU, qui sont l'outil clé du dispositif de maîtrise de l'étalement urbain et de la consommation foncière. Le code de l'urbanisme (article L151-26) permet au PLU d'imposer une densité minimale de construction dans des secteurs qu'il délimite et situés à proximité des transports collectifs existants ou programmés.

Par ailleurs, la politique foncière peut notamment s'appuyer sur des outils du type zones d'aménagement différé (ZAD) ou concerté (ZAC), sur la mise en place d'un programme d'action foncière habitat, sur l'acquisition de foncier via l'EPF-SMAF.

### **5.1.3 Offrir des alternatives à la maison individuelle**

Une offre alternative à la maison individuelle est possible. Le développement de petits collectifs en centre-bourg répondrait à des besoins spécifiques de logements (jeunes, personnes âgées). La gestion d'une offre foncière différente est à mener dans le cadre de projets d'aménagement d'origine publique (type ZAC). Elle permet aux collectivités de développer une stratégie foncière adaptée aux besoins du territoire. La politique foncière peut favoriser la diversification de l'offre et le développement d'un parc plus abordable, enjeux importants pour la collectivité pour garantir un parcours résidentiel satisfaisant.

## **5.2 Lutter contre la vacance et conforter les actions sur le parc existant**

### **5.2.1 Remettre sur le marché les logements vacants**

Entre 2008 et 2013, le taux et le volume de logements vacants ont sensiblement progressé sur Riom Limagne et Volcans. Les villes de Riom, Châtel-Guyon et de Volvic concentrent une part très importante de cette vacance.

La reconquête de ce parc est un enjeu essentiel face à la problématique de la consommation d'espace et à la désertification des centres-bourgs. Cette reconquête des logements vacants permet d'amoinrir l'étalement urbain et de conserver le patrimoine local. Une connaissance fine de ce phénomène est nécessaire avant d'agir.

Il sera opportun d'estimer et de qualifier cette vacance. La démarche réalisée par l'ex communauté de communes de Riom communauté en lien avec l'Agence d'urbanisme et de développement de Clermont Métropole lors de l'élaboration de son 3ème PLH pourra être étendue à l'ensemble du territoire. Une attention particulière devra être portée sur la commune de Châtel-Guyon, avec la nécessité de conduire une étude spécifique sur la vacance hôtelière.

### **5.2.2 Résorber l'habitat indigne**

La lutte contre l'habitat indigne et dégradé constitue un enjeu majeur des pouvoirs publics, pour protéger la santé et/ou la sécurité des occupants propriétaires ou locataires. Cette lutte constitue un axe majeur des politiques de requalification sur les secteurs urbains, péri-urbains et ruraux. Elle constitue également un préalable à l'attractivité du territoire et apporte une réponse à l'amélioration des conditions de vie des ménages

Les outils déjà mis en place sur cette communauté de communes sont des leviers utiles pour répondre à cet objectif qui devront continuer à être déclinés sur le territoire.

Ainsi, la démarche de résorption du site de la pointe de Planchepaueil devra être poursuivie.

### 5.2.3 Lutter contre la précarité énergétique des logements

Les interventions sur le parc privé seront des actions importantes du futur PLH. Elles consisteront principalement à renforcer la qualité énergétique des logements,

### 5.2.4 Engager des actions en faveur des copropriétés fragiles

Riom Limagne et Volcans comprend de nombreuses copropriétés privées potentiellement fragiles, notamment au centre de Riom et à Châtel-Guyon.

L'enjeu principal pour la collectivité sera d'assurer le suivi de la situation de ces copropriétés, voire d'anticiper les difficultés à venir. Pour cela l'Anah, via la DDT, met à disposition des EPCI (par convention) une base de données répertoriant les copropriétés par typologie de fragilité. Par ailleurs, l'Anah prend part à la requalification de ces copropriétés qui connaissent des problèmes dont l'ampleur et la multiplicité rendent l'intervention publique nécessaire.

Après une phase de repérage des copropriétés concernées, de diagnostic multicritères de ces dernières, une stratégie et un programme d'actions devra être défini en s'appuyant sur un partenariat fort (copropriété, collectivité, Anah, professionnels de l'immobilier, acteurs sociaux locaux, associations..).

## 5.3 Répondre aux obligations de la loi SRU

Depuis la mise en place du nouveau schéma de coopération intercommunale le 1<sup>er</sup> janvier 2017 et la création de la communauté de communes de Riom Limagne et Volcans, 4 communes de plus de 3500 habitants sont soumises aux obligations de la loi SRU : Riom, Mozac, Châtel-Guyon et Volvic, qui leur impose de disposer de 20 % de logements sociaux à l'horizon 2025.

Au cours de l'année 2017, des objectifs de production de logements sociaux seront assignés à ces communes afin qu'elles atteignent le taux de 20 % de logement sociaux à l'horizon 2025.

La loi LEC du 27 janvier 2017 a redéfini les conditions territoriales d'application du dispositif SRU (cf annexe 1), mais elle modifie également le dispositif d'exemption. La liste des communes exemptées est fixée par décret en début de chaque période triennale, sur proposition de l'EPCI d'appartenance et après avis du Préfet de région et de la commission nationale SRU.

## **5.4 Prendre en compte les risques naturels dans le développement des zones d'habitat**

Dans la perspective de la territorialisation de ses projets d'habitat, Riom Limagne et Volcans devra prendre en compte l'ensemble des risques naturels présents sur son territoire au travers des plans de prévention des risques opposables et des études spécifiques.

## **5.5 Assurer le développement d'une offre diversifiée de logements**

L'enjeu est d'adapter la production de logements au parcours résidentiel des ménages. Le développement de logements de petites tailles (T2 ou T3) devra être étudié au regard des besoins en logements sociaux.

## **5.6 Répondre aux besoins des publics spécifiques**

### **5.6.1 Anticiper les besoins liés au vieillissement**

Riom Limagne et Volcans compte une part importante de population âgée. Il existe donc des besoins d'adaptation des logements des ménages vieillissants. Aussi, un accent particulier devra être mis sur le logement des personnes âgées (parc privé et par public), dépendantes ou non.

Une évaluation précise des besoins de cette population, tant en termes de structures dédiées que de logements, devra être menée dans le cadre du PLH. L'ensemble des problématiques du vieillissement devra être envisagé : dépendance, accessibilité et adaptation du logement, localisation des logements par rapport aux équipements et services, offre de services spécifiques.

Les besoins en termes d'amélioration des logements pour favoriser le maintien à domicile des personnes âgées devront être évalués et des actions dans ce domaine devront être envisagées dans le cadre du PLH.

### **5.6.2 Apporter une réponse au logement des jeunes**

La part des jeunes âgés de 15 à 29 ans représente près de 15 % de la population et constitue un public pour lequel le logement joue un rôle structurant et une passerelle vers l'autonomie et l'indépendance.

L'enjeu sur cette thématique sera pour la collectivité d'affiner les besoins en logement de ces jeunes.

Outre les solutions comme l'accès au logement social, différentes pistes de solutions peuvent être envisagées. Ainsi pourrait être envisagé le développement du travail en réseau des différents acteurs, l'élargissement des périodes d'accueil dans les internats, la mise en place de conventionnement avec les lycées et les maisons rurales et familiales, le soutien au développement du contrat LOJA (logement jeune apprenti) et l'amélioration du système

d'aide au logement ou la sécurisation des baux concernant les logements meublés (source atelier habitat du second PLH de l'ex communauté de communes de Riom).

Par ailleurs, la création d'un foyer de jeunes travailleurs sur le territoire a été proposée en conclusion de l'étude sur le logement des jeunes (mai 2015) menée par Riom Communauté dans le cadre de son PLH, plusieurs sites avaient été ciblés. Cette action devra être précisée à l'échelle du nouveau périmètre, afin d'en vérifier sa pertinence aux regards des besoins identifiés, ainsi que sa faisabilité.

### **5.6.3 Développer une offre vers les publics les plus défavorisés**

Outre l'offre spécifique d'hébergement qui devra décliner les objectifs du PDALHPD approuvé en 2017, le développement de l'offre locative sociale doit intégrer une réflexion sur les besoins en logements à loyers minorés ou nécessitant un accompagnement social.

Avec 28 % de ménages éligibles au logement social, la production de logements sociaux ou « très sociaux » devra être territorialisée, afin de développer l'offre accessible aux ménages les plus modestes.

Comme cela a été le cas lors de l'élaboration du 3ème PLH de Riom communauté, une attention particulière devra être portée sur les besoins en logement des personnes sortant de prison.

### **5.6.4 Favoriser l'accueil et répondre aux besoins d'habitat des gens du voyage**

L'enjeu consistera à programmer à travers le PLH une offre d'habitat diversifié. La prise en compte de ces besoins en habitat devra être traduite dans les documents d'urbanisme.

Par ailleurs, dans l'attente d'une réponse aux besoins d'habitat pour les ménages en errance, la proposition de terrains temporaires d'accueil pourrait être envisagée. En matière de petit passage (groupe inférieur à 20 caravanes), essentiellement en période estivale, une réflexion pourrait être menée pour améliorer l'accueil des itinérants et leur assurer des conditions minimales de salubrité.

### **5.6.5 Prendre en compte les nouvelles dispositions concernant le logement des saisonniers**

La loi n°2016-1888 du 28 décembre 2016 de modernisation, de développement et de protection des territoires de montagne instaure plusieurs dispositifs de nature à lutter contre le mal logement des travailleurs saisonniers.

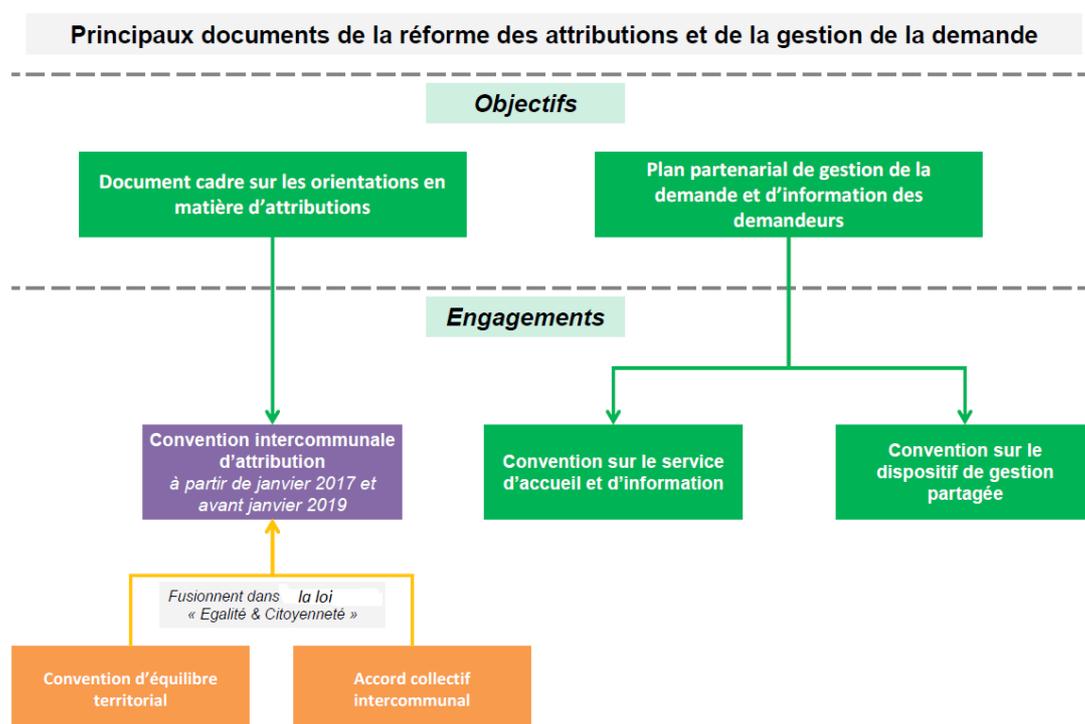
Les communes touristiques, au sens du code du tourisme, ont l'obligation de conclure avec l'État une "*convention pour le logement des travailleurs saisonniers*" au plus tard le 28 décembre 2018. Cette obligation s'applique également à tout établissement public de coopération intercommunale (EPCI) dénommé "touristique" (sur tout ou partie de son territoire).

Sur Riom Limagne et Volcans, seule la commune de Châtel-Guyon est concernée par ces dispositions qui feront l'objet d'une contribution complémentaire de l'État.

## 5.7 Mettre en œuvre la réforme des attributions de logements sociaux

La loi Égalité et Citoyenneté a pour objectif de rendre les outils introduits par la loi ALUR plus efficaces. Ainsi Riom Limagne et Volcans étant dans l'obligation de se doter d'un PLH, elle doit :

- mettre en place une conférence intercommunale du logement (CIL) ;
- élaborer un document cadre d'orientations sur les attributions de logements sociaux ;
- élaborer une convention intercommunale d'attribution (CIA) ;
- élaborer un plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs locative sociale (PPGD).



## 5.8 Assurer le suivi et l'évaluation du PLH

L'enjeu de la gouvernance est particulièrement important pour la mise en œuvre de la stratégie en matière d'habitat définie dans le PLH. La question de ses modalités d'élaboration, avec l'association des acteurs locaux, mais aussi de son suivi et de son évaluation doit être au cœur des préoccupations lors de la conduite du projet et déclinée dans le plan d'action.

La loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion (MLLE) du 25 mars 2009 a renforcé le suivi des PLH. Elle a ainsi rendu obligatoire la réalisation d'une évaluation à mi-parcours de ces documents, ainsi qu'au terme des 6 ans. Ces évaluations, qui doivent mettre en évidence le niveau d'atteinte des objectifs, l'état

d'avancement des actions, ainsi qu'une analyse de la pertinence et de l'efficacité de chaque action, sont soumises à l'avis du préfet et du bureau du comité régional de l'habitat et de l'hébergement (CRHH).

Dans le cadre du PLH, il convient d'organiser dès l'élaboration le suivi de la mise en œuvre des actions et de leurs résultats. Pour cela, il sera nécessaire de créer différents outils d'observation et d'établir des indicateurs de suivi afin de couvrir l'ensemble des thématiques traitées par le PLH.

Cette évaluation est indispensable à l'appréciation de l'efficacité de la politique conduite et à l'ajustement continu de l'action publique, voire privée. Riom Limagne et Volcans se devra d'accompagner les communes pour permettre un meilleur développement de l'habitat au travers du programme lui-même, mais aussi lors de la déclinaison réglementaire dans les PLU.

## 6 Annexes

### Annexe 1 : Le cadre juridique et réglementaire

		Contenu	Apports
Loi de décentralisation	Janv. 1983	Crée les PLH, établis pour cinq ans ; la procédure est précisée par la circulaire n° 85-31 du 7 mai 1985	Une première territorialisation de la politique de l'habitat : vers une politique locale
Loi d'orientation pour la ville	Juil. 1991	Définit le contenu du PLH et met en place la procédure d'élaboration Incite les communes affichant un déficit de logements sociaux à l'élaborer (ou application d'une pénalité financière) Articulation prévue entre le PLH et le PDALPD	Incite une élaboration à l'échelon intercommunal Renforce son caractère prospectif et opérationnel Mise en oeuvre des principes de mixité et diversité de l'habitat
Loi relative au pacte de relance pour la ville	Nov. 1996	Oblige les communes dans lesquelles est créée une zone urbaine sensible à réaliser un PLH Le préfet peut se substituer aux communes défaillantes pour l'établir	Mise en oeuvre des principes de mixité et diversité de l'habitat. Affirmation du rôle de l'État
Loi relative au renforcement et à la simplification de la coopération intercommunale	Juil. 1999	Instaure le PLH comme compétence obligatoire des communautés urbaines et d'agglomération	Affirme le rôle des intercommunalités dans la définition des politiques locales de l'habitat
Loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains	Déc. 2000	Obligation de mise en compatibilité Scot/PLH/PLU-POS et carte communale Oblige les communes de 1 500 à 5 000 habitants à fixer un objectif de réalisation de logements locatifs sociaux dans le cadre du PLH	Renforce la portée juridique et opérationnelle du PLH Mise en oeuvre des principes de mixité et diversité de l'habitat
Loi relative aux libertés et responsabilités locales	Août 2004	Fait du PLH l'élément central du dispositif habitat des collectivités territoriales : condition d'obtention de la délégation des aides à la pierre Compétence exclusive des EPCI (même si le PLH peut encore être élaboré à l'échelon communal) ; Durée portée à six ans	PLH « consacré » comme l'outil de définition et d'exercice de la politique locale de l'habitat Renforcement des compétences des intercommunalités Concrétise ses modalités de mise en oeuvre (observatoire et dispositifs de suivi)
Loi portant engagement national pour le logement	Juil. 2006	Fixe au 13 juillet 2009 l'obligation pour les EPCI de plus de 50 000 habitants de se doter d'un PLH Instaure les accords collectifs intercommunaux pour les EPCI qui le souhaitent et sont dotées d'un PLH. Organise la solidarité en matière d'habitat au sein des agglomérations	Instaure le caractère obligatoire du PLH tout en renforçant le rôle des intercommunalités Affirme le lien entre politiques sociales et politiques de l'habitat Mise en oeuvre des principes de mixité et droit au logement
Loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion	Mars 2009	Objectif de production de logements à la commune, échéancier de réalisation des opérations, budget, prise en compte des politiques urbaines (mise en compatibilité des PLU réduite à un ou trois ans, possibilité d'intégrer le PLH au PLUi) Évaluation à mi-parcours rendue obligatoire, soumise au CRH PLH exécutoire sous condition d'un avis favorable du CRH et d'intégration de ses remarques Fixe un délai de deux ans aux EPCI de plus de 30 000 habitants et aux villes hors EPCI de plus de 20 000 habitants pour réaliser un PLH	Étend le caractère obligatoire du PLH Renforce l'opérationnalité du PLH Affirmation du rôle de l'État
Loi portant engagement national pour l'environnement (Grenelle II)	Juil. 2010	Encourage la réalisation de PLU intercommunaux dont le volet « habitat » remplace le PLH : il devient le principe et le PLU communal l'exception	Renforce l'intégration des politiques habitat et urbanisme Affirme le rôle des intercommunalités
Loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (Alur)	Fév. 2014	Mise en place d'un plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs par tout EPCI doté d'un PLH Transfère la compétence PLU aux intercommunalités sauf en cas de minorité de blocage, dans un délai de trois ans à compter de février 2014. Le volet « habitat » de ces PLUi peut valoir PLH (non obligatoire).	Affirme le rôle des intercommunalités comme chefs de file de la politique de l'habitat



Source : *Le PLH, outil de gouvernance et de mise en oeuvre des politiques locales de l'habitat : état des lieux et perspectives - Mars 2016 – AdCF/USH/CDC*

## **La loi relative à l'égalité et à la citoyenneté du 27 janvier 2017 (LEC)**

Son titre II est dédié à la mixité sociale et à l'égalité des chances dans l'habitat. Il comprend notamment des mesures dans le domaine du logement social afin de « favoriser le vivre ensemble et lutter contre les phénomènes de ségrégation territoriale ».

Le volet logement de la loi a comme objectif de renforcer les obligations de production de logement social et d'améliorer le relogement des publics prioritaires. Il vise à mobiliser durablement les acteurs du logement et en premier lieu les communes situées dans les territoires à enjeux pour répondre aux besoins en logement des plus modestes.

La LEC a pour objectif de rendre les outils introduits par la loi ALUR plus efficaces. Dorénavant les EPCI dans l'obligation de se doter d'un PLH et les EPCI qui ont la compétence habitat et qui possèdent au moins un quartier prioritaire de la politique de la ville doivent :

- mettre en place une conférence intercommunale du logement (CIL) ;
- élaborer un document cadre d'orientations ;
- élaborer une convention intercommunale d'attribution (CIA) ;
- élaborer un plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs (PPGD)

La LEC recentre le dispositif SRU de production de logements sociaux sur les territoires tendus en termes de demande de logements sociaux et où un besoin de production supplémentaire est justifié. Il s'agit de mieux répartir l'offre de logement social sur les territoires. Pour se faire, le dispositif de la loi SRU est renforcé par :

- la redéfinition des conditions « territoriales » d'application du dispositif SRU ;
- les modalités de définition de l'indicateur permettant de déterminer, au début de chaque période triennale, le taux d'obligation applicable aux territoires SRU, assis notamment sur la tension sur la demande de logement social ;
- la rénovation du dispositif d'exemption, la liste des communes exemptées est fixée par décret en début de chaque période triennale, sur proposition de l'EPCI d'appartenance et après avis du Préfet de région et de la commission nationale SRU. Les communes éligibles à l'exemption pour 2018 et 2019 doivent répondre à au moins l'une des trois conditions suivantes :
  - ✗ quelle que soit leur localisation, avoir plus de la moitié de leur territoire urbanisé soumis à une inconstructibilité résultant de l'application des dispositions du deuxième alinéa du III de l'article L. 302-5 du CCH ;
  - ✗ être situées dans une agglomération de plus de 30 000 habitants dont le taux de tension sur la demande de logement social (ratio entre le nombre de demandeurs et le nombre d'attributions annuelles hors mutations) figurant en annexe III du décret n° 2017-840, est inférieur à 2 ;
  - ✗ être situées hors d'une agglomération de plus de 30 000 habitants, et être insuffisamment reliées aux bassins d'activités et d'emplois par le service de transport en commun.

La LEC précise les conditions d'association des organismes HLM et des SEM HLM dans le cadre de l'élaboration des PLH en les mentionnant explicitement. Par ailleurs le PLH peut faire l'objet d'une concertation associant les habitants et les associations locales pendant toute la durée de son élaboration. L'organe délibérant de l'EPCI précise les objectifs et les modalités de la concertation à l'issue de laquelle il en arrête le bilan, qui est joint au projet de PLH.

Le volet foncier du diagnostic du PLH est précisé : il doit contenir une analyse des marchés fonciers, de l'offre foncière et de son utilisation, de la mutabilité des terrains et de leur capacité à accueillir des logements.

L'EPCI doit également coupler le dispositif d'observation de l'habitat prévu dans le PLH avec un observatoire du foncier destiné à détecter les opportunités foncières en amont des actions à mettre en œuvre.

En outre, le PLH mentionne les actions à mener en matière de politique foncière permettant de réaliser ses objectifs.

Afin de renforcer le volet foncier des PLH, les EPF de l'État et locaux peuvent dorénavant appuyer les collectivités et les EPCI en matières d'observation foncière.

## Annexe 2 : Schéma de la procédure d'élaboration du PLH

(Articles du Code de la construction et de l'habitation : L 302-1 à L302-4-1 et R 302-1 à 302-13)

Décision d'engager la procédure par une **délibération EPCI**  
Procédure conduite par le président de l'EPCI  
Délibération transmise au(x) préfet(s) de département

Association de droit de l'État et le cas échéant de l'établissement public compétent en matière de SCOT, les établissements publics et communes compétents en matière de PLU directement concernés et toute personne morale utile (acteurs et professionnels du logement...)

Dans un délai de 3 mois, transmission par le préfet du porter à connaissance

### Elaboration du PLH

Diagnostic  
Orientations  
Programme d'actions territorialisées

Projet de PLH arrêté par délibération de l'EPCI

Projet arrêté soumis aux communes membres pour avis des conseils municipaux et s'il y a lieu aux organes chargés du schéma de cohérence territoriale. La délibération doit porter sur les moyens relevant de leur compétence à mettre en place dans le cadre du projet de PLH. A défaut de réponse de leur part dans un délais de 2 mois, leur avis est réputé favorable

Après examen des avis, une nouvelle délibération de l'EPCI valide le projet

Transmission du projet au représentant de l'Etat

Sous 1 mois, le Préfet peut adresser des demandes motivées de modifications concernant les objectifs de répartition équilibrée et diversifiée de l'offre en logements, de renouvellement du parc immobilier et d'accroissement du nombre de logements et de places d'hébergements d'urgence nécessaires

Sous 2 mois, le CRHH est saisi et émet un avis

L'EPCI délibère sur les demandes de modifications. La procédure de consultation conduite lors de l'arrêt du projet doit être de nouveau mise en oeuvre

Si le CRHH émet un avis favorable et/ou que le Préfet ne formule pas de demandes motivées de modifications, l'EPCI doit délibérer afin d'adopter définitivement le PLH.

Affichage de la délibération d'adoption pendant 1 mois au siège de l'EPCI + communes membres, mention de cet affichage est inséré dans un journal.

La délibération d'adoption du PLH publié devient exécutoire 2 mois après sa transmission au Préfet.

Si le préfet émet des demandes de modifications (avant ou après le CRHH) sous 1 mois, l'EPCI **délibère** sur ces **demandes de modifications**. La procédure de consultation conduite lors de l'arrêt du projet doit être de nouveau mise en œuvre (consultation des communes).

#### **Si les modification sont acceptées**

Le PLH est adopté par l'EPCI par délibération. Il doit procéder au modalités d'affichage et d'insertion.

La délibération d'adoption du PLH publié devient exécutoire 2 mois après sa transmission au Préfet.

#### **Si les modification ne sont pas acceptées**

Le PLH ne devient pas exécutoire

Le PLH est mis à disposition du public au siège de l'EPCI, dans les communes membres et par le Préfet

Un bilan annuel doit être établi par l'EPCI et transmis au commune et au Préfet.

Un bilan triennal et un bilan final (6ans) doivent être communiqués pour avis au Préfet et au CRHH

## Annexe 3 : Etat des lieux des documents de planification de l'urbanisme

COMMUNE ou EPCI	Ancien EPCI 2016	Y-a-t-il une procédure en cours ?	Doc. en vigueur	Date approbation de la dernière révision ou élaboration	Date Délib de prescription	Type Procédure	Mis en compatibilité avec le SCoT	État d'avancement de la procédure
<b>C.C. LIMAGNE d'ENNEZAT</b>	C.C. LIMAGNE d'ENNEZAT	OUI	Pas de PLU(I)		19/05/15	Elaboration PLU i		PADD débattu en dec 2015
<b>CHAPPES</b>	C.C. LIMAGNE d'ENNEZAT	NON	PLU	14/05/13			oui	Annulation de la procédure, commune concernée par le PLUi Limagne d'Ennezat
<b>CHAVAROUX</b>	C.C. LIMAGNE d'ENNEZAT	NON	POS	02/11/95	26/06/08	Révision POS-PLU		PLUi en cours
<b>CLERLANDE</b>	C.C. LIMAGNE d'ENNEZAT	NON	PLU	12/10/05				PLUi en cours
<b>ENNEZAT</b>	C.C. LIMAGNE d'ENNEZAT	NON	POS	19/10/01			non	
<b>ENTRAIGUES</b>	C.C. LIMAGNE d'ENNEZAT	NON	PLU	16/03/07			non	
<b>LES MARTRES-D'ARTIERE</b>	C.C. LIMAGNE d'ENNEZAT	OUI	POS	29/05/95	31/08/10	Révision POS-PLU		PLU arrêté fin 2016, avis défavorable de l'Etat
<b>LUSSAT</b>	C.C. LIMAGNE d'ENNEZAT	NON	PLU	04/06/13				PLU en "sommeil"arrêté car PLUi en cours
<b>MALINTRAT</b>	C.C. LIMAGNE d'ENNEZAT	NON	POS	18/09/95			non	

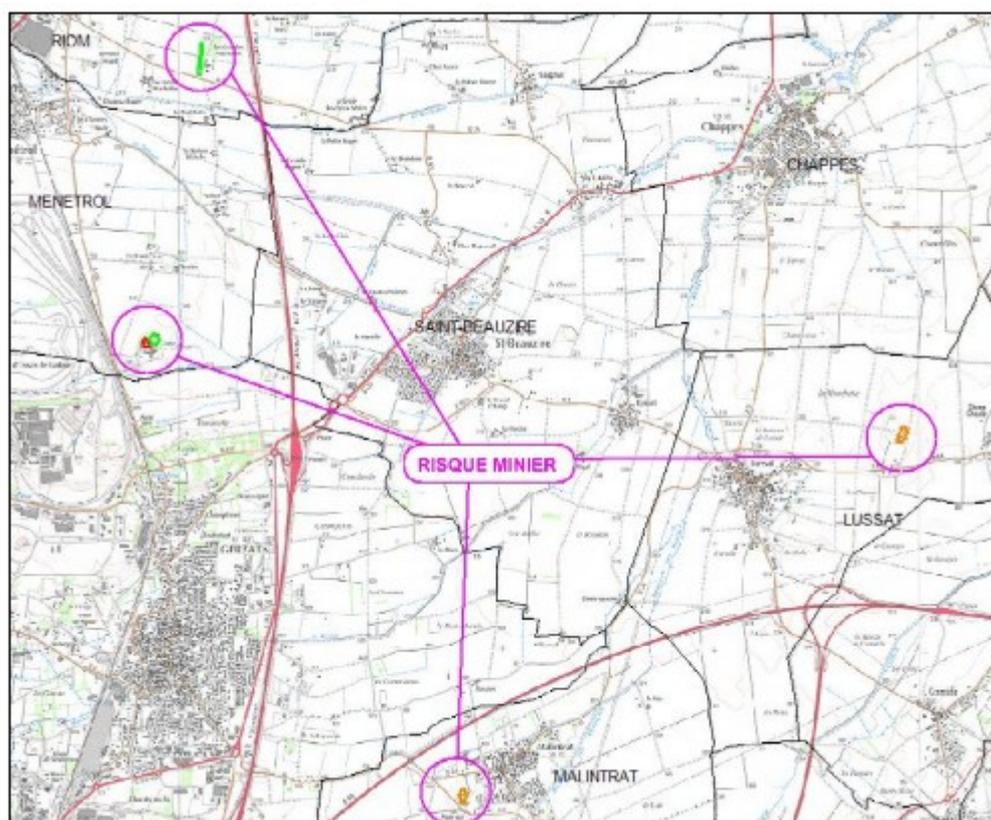
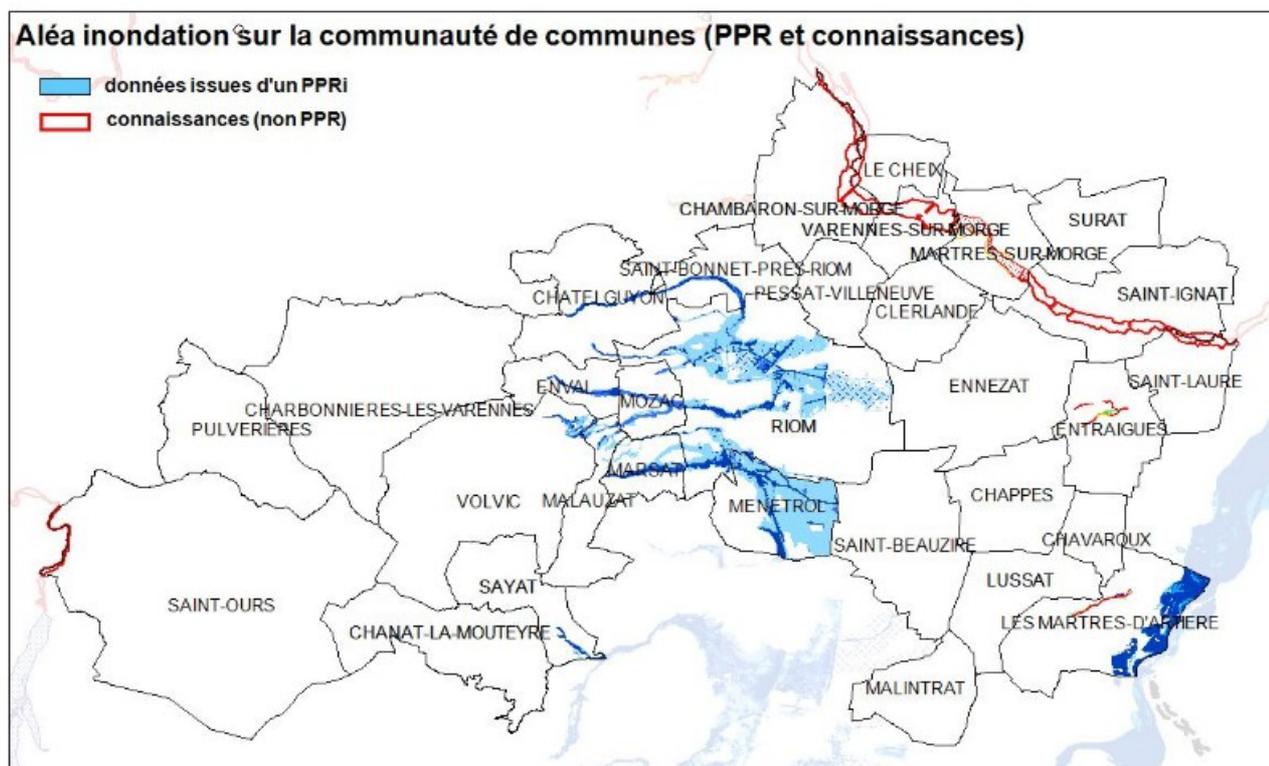
COMMUNE ou EPCI	Ancien EPCI 2016	Y-a-t-il une procédure en cours ?	Doc. en vigueur	Date approbation de la dernière révision ou élaboration	Date Délib de prescription	Type Procédure	Mis en compatibilité avec le SCoT	État d'avancement de la procédure
MARTRES-SUR-MORGE	C.C. LIMAGNE d'ENNEZAT	NON	POS	08/09/00	20/01/11	Révision POS-PLU		PADD , zonage  réunion PPA 23/07/12 puis avril 2013
SAINT-BEAUZIRE	C.C. LIMAGNE d'ENNEZAT	NON	PLU	10/09/04				PLUi en cours
SAINT-IGNAT	C.C. LIMAGNE d'ENNEZAT	NON	PLU	28/09/07			non	
SAINT-LAURE	C.C. LIMAGNE d'ENNEZAT	NON	PLU	25/11/04				PLUi en cours
SURAT	C.C. LIMAGNE d'ENNEZAT	NON	POS	03/04/92				PLUi en cours
VARENNES-SUR-MORGE	C.C. LIMAGNE d'ENNEZAT	NON	PLU	16/02/05				PLUi en cours
C.C. RIOM Communauté	C.C. RIOM Commune	NON	Pas de PLU(I)					PLUi en cours
CELLULE	C.C. RIOM Commune	NON	PLU	16/06/14	14/12/09	Révision POS-PLU	oui	
CHAMBARON-SUR-MORGE	C.C. RIOM Commune	NON					oui	Nouvelle commune issue d'une fusion au 1er janvier 2016.
ENVAL	C.C. RIOM Commune	OUI	PLU	17/11/08	08/12/14	Révision PLU		
LA MOUTADE	C.C. RIOM Commune	OUI	PLU	26/02/07	01/10/12	Révision PLU		Diagnostic  réunion 3 avril 2013

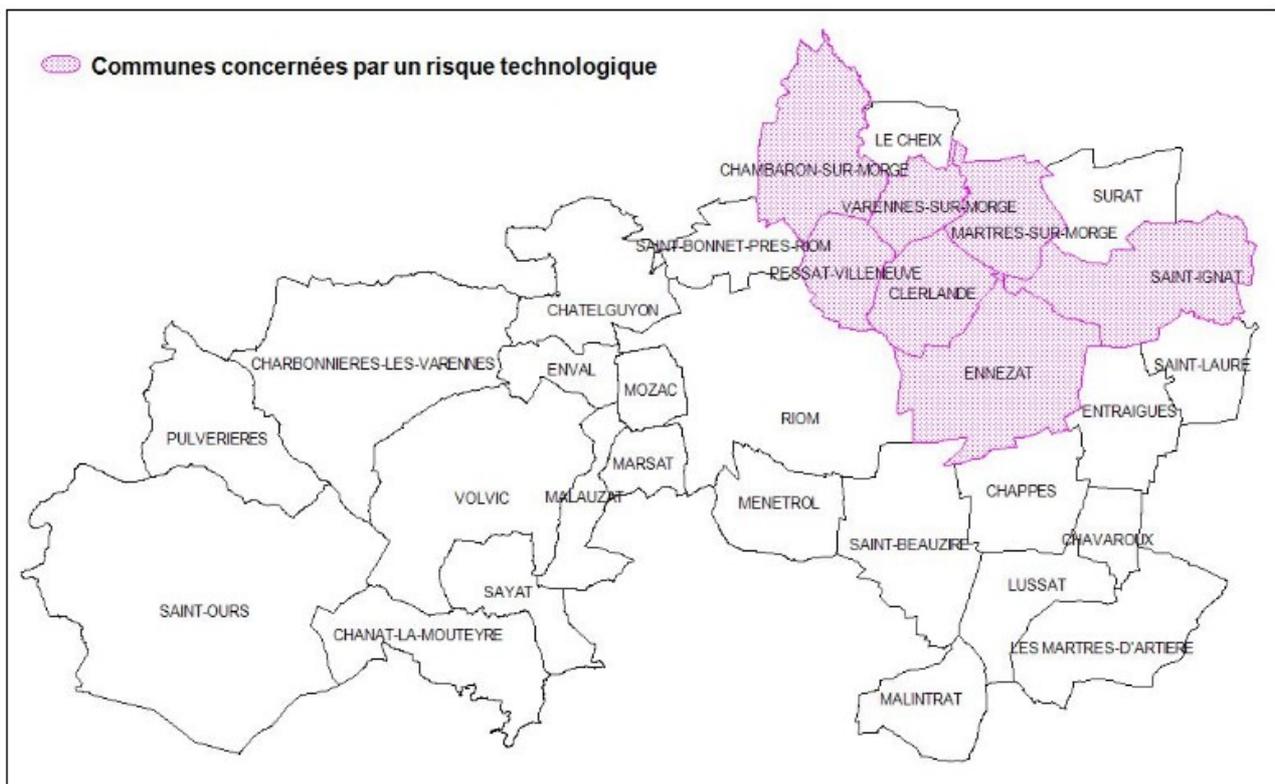
COMMUNE ou EPCI	Ancien EPCI 2016	Y-a-t-il une procédure en cours ?	Doc. en vigueur	Date approbation de la dernière révision ou élaboration	Date Délib de prescription	Type Procédure	Mis en compatibilité avec le SCoT	État d'avancement de la procédure
<b>LE CHEIX</b>	C.C. RIOM Communaute	NON	PLU	14/04/08				
<b>MALAUZAT</b>	C.C. RIOM Communaute	OUI	PLU	23/05/08	19/12/16	Révision PLU		
<b>MARSAT</b>	C.C. RIOM Communaute	OUI	PLU	28/11/06	07/10/14	Révision PLU		
<b>MENETROL</b>	C.C. RIOM Communaute	NON	PLU	17/09/13			oui	
<b>MOZAC</b>	C.C. RIOM Communaute	NON	PLU	25/07/06				
<b>PESSAT-VILLENEUVE</b>	C.C. RIOM Communaute	OUI	RNU		26/06/2002 puis 26/09/15	Elaboration PLU		débat sur le PADD le 14/03/2017
<b>RIOM</b>	C.C. RIOM Communaute	OUI	PLU	01/02/05	23/11/12	Révision PLU		Zonage /règlement arrêté prévu en mai 2017
<b>SAINT-BONNET-PRES-RIOM</b>	C.C. RIOM Communaute	NON	PLU	27/04/04				
<b>C.C. VOLVIC SOURCES et VOLCANS</b>	C.C. VOLVIC SOURCES et VOLCANS	NON	Pas de PLU(I)					
<b>CHANAT-LA-MOUTEYRE</b>	C.C. VOLVIC SOURCES et VOLCANS	OUI	RNU (POS CADUC)		14/10/14	Révision POS-PLU		

COMMUNE ou EPCI	Ancien EPCI 2016	Y-a-t-il une procédure en cours ?	Doc. en vigueur	Date appro- bation de la dernière révision ou élaboration	Date Délib de prescription	Type Procédure	Mis en compoatibi- lité avec le SCoT	État d'avancement de laprocédure
<b>CHARBON NIERES- LES- VARENNES</b>	C.C. VOLVIC SOURCE S et VOLCANS	OUI	PLU	24/07/08	16/10/14	Révision PLU		
<b>CHATELGU YON</b>	C.C. VOLVIC SOURCE S et VOLCANS	NON	PLU	20/12/11				
<b>PULVERIER ES</b>	C.C. VOLVIC SOURCE S et VOLCANS	OUI	PLU	29/05/08	27/02/15	Révision PLU		
<b>SAINT- OURS</b>	C.C. VOLVIC SOURCE S et VOLCANS	OUI	PLU		09/12/05 04/10/10	Révision POS-PLU		
<b>SAYAT</b>	C.C. VOLVIC SOURCE S et VOLCANS	NON	PLU	21/03/08				
<b>VOLVIC</b>	C.C. VOLVIC SOURCE S et VOLCANS	NON	PLU	21/12/12				
<b>RIOM LIMAGNE ET VOLCANS</b>		NON						

Source : DDT 63 - SPAR

## Annexe 4 : Cartographie des risques





Source : DDT 63 - SPAR

## Annexe 5 : Glossaire

### A

ADIL	Agence départementale pour l'information sur le logement
AGSGV 63	Association de gestion du schéma des gens du voyage du Puy-de-Dôme
AIVS	Agence immobilière à vocation sociale
ALUR	Accès au logement et un urbanisme rénové (Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014)
ANAH	Agence nationale de l'habitat
ARAUSH	Association régionale Auvergne de l'union sociale pour l'habitat
ARS	Agence régionale de santé
AVDL	Accompagnement vers et dans le logement

### C

CC	Communauté de communes
CHU	Centre d'hébergement d'urgence
CCH	Code de la construction et de l'habitat
CU	Code de l'urbanisme
CIL	Conférence intercommunale du logement
CNSA	Caisse nationale de solidarité pour l'autonomie
CORES	Comité responsable du plan

### D

DALO	Droit au logement opposable
DDCS	Direction départementale des territoires
DDT	Direction départementale des territoires

### E

ENL	Engagement national pour le logement (Loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006)
EPCI	Etablissement public de coopération communale

### F

FJT	Foyer de jeunes travailleurs
-----	------------------------------

### H

HLM	Habitation à loyer modéré
-----	---------------------------

<b>L</b>	
LOJA	Logement pour jeune apprenti
<b>M</b>	
MOLLE	Mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion (loi)
<b>O</b>	
OPAH	Opération d'amélioration de l'habitat
OPAH RU	Opération programmée de l'amélioration de l'habitat de renouvellement urbain
<b>P</b>	
PAC	Porter à connaissance
PDALHPD	Plan départemental d'actions pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées
PIG	Programme d'intérêt général
PLAI	Prêt locatif aidé d'intégration
PLH	Programme local de l'habitat
PLUS	Prêt locatif à usage social
PPPI	Parc privé potentiellement indigne
PPRNPi	Plan de prévention des risques naturels prévisibles d'inondation
<b>S</b>	
SIAO	Service intégré d'accueil et d'orientation
SIRA	Service intercommunal pour la réussite des alternants
<b>T</b>	
TCSP	Transport en commun en site propre